

**T.C.
PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE VE FİNANSMAN BİLİM DALI
TEZSİZ YÜKSEK LİSANS PROJESİ**

**DENİZLİ’DE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN
FİZİKSEL UNSURLARIN TESPİTİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

**Hazırlayan
Önder BOZKURT**

**Danışman
Doç. Dr. Dünder KÖK**

**DENİZLİ
Haziran - 2016**

T.C.

**PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİMDALI
MUHASEBE FİNANSMAN BİLİMDALI
TEZSİZ YÜKSEKLİSANS PROJESİ**

**DENİZLİ'DE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN
FİZİKSEL UNSURLARIN TESPİTİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

Önder BOZKURT

Doç. Dr. Dünder KÖK

Bu çalışmatarafındannolu Tezsiz Yüksek Lisans
projesi olarak desteklenmiştir.

TEZSİZ YÜKSEK LİSANS PROJE ONAY FORMU

İşletme Anabilim Dalı, Muhasebe Finansman Bilim Dalı öğrencisi **Önder BOZKURT** tarafından hazırlanan ” **Denizli’de Gayrimenkul Değerini Etkileyen Fiziksel Unsurların Tespitine Yönelik Bir Araştırma** ” başlıklı Tezsiz Yüksek Lisans Projesi Tarafımdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından Tezsiz Yüksek Lisans Projesi olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Dünder KÖK
Danışman

Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu’nun..... tarih ve.....sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Prof. Dr. Kenan ÇOYAN
Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Türkiye’de gayrimenkul yatırımları uzun yıllardır tasarruf sahiplerinin en gözde yatırım araçlarından biri olmuştur. Bu nedenle yatırımcıların sahip oldukları servetlerin önemli kısmını gayrimenkuller oluşturmaktadır. Elde edilen bu gayrimenkul yatırımlarının finansal kurumlarca verilen kredi, ipotek vb. gibi uygulamalarla elde edildiği düşünüldüğünde, gayrimenkulün yatırım aracı olarak kullanacak kişilerce gerçeğe yakın değeriyle fiyatlanmasının öneminin katlanarak arttığı görülecektir.

Bu çalışmanın amacı, Denizli ilinde gayrimenkul değerini etkileyen fiziki faktörlerin tespitini yapmaktır. Bu amaçla birbirine yakın olduğu düşünülen semt ve mahalleler sanal olarak birleştirilerek 10 ayrı sanal bölge oluşturulmuş, ardından bu bölgelerdeki 2015 – 2016 dönemi tüm satılık daireler üzerinde, fiziki niteliklerin, fiyatları nasıl etkilediği hakkında bir model geliştirilmiş ve hazırlanan 1000 gözlemlik veri seti, belirlenen model aracılığıyla analiz edilmiştir.

Bu çalışmada değerli yardımlarını esirgemeyen danışman hocam Doç. Dr. Dündar Kök’e sonsuz teşekkürü bir borç bilir, bu günlere gelmemde emeği olan anne ve babama, beni sabırla destekleyip sıkıntılarıma katlanan eşim Hülya Sinem’e teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

| | |
|---------------------------------------|-----|
| TEZSİZ YÜKSEK LİSANS ONAY FORMU | 1 |
| ÖNSÖZ | 11 |
| İÇİNDEKİLER..... | 111 |
| KISALTMALAR CETVELİ | V |
| TABLO VE ŞEKİLLER CETVELİ | VI |
| GİRİŞ | VII |

BÖLÜM I

1. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR VE DEĞERLEME SÜRECİ

| | |
|---|----|
| 1.1. Hukuki Açıdan Gayrimenkul ve İlgili Kavramlar..... | 1 |
| 1.2. Arazi, Mülkiyet ve Parsel Kavramları..... | 2 |
| 1.3. Gayrimenkul Çeşitleri..... | 3 |
| 1.4. Gayrimenkul Piyasalarının Temel Özellikleri..... | 4 |
| 1.5. Gayrimenkul Değerlemesi Fonksiyonu ve İlgili Kurumsal Yapılanma..... | 6 |
| 1.5.1. Gayrimenkul Değeri ve Değerleme Fonksiyonları..... | 7 |
| 1.5.2. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Kurumsal Düzenlemeler..... | 7 |
| 1.5.2.1. Uluslararası Düzenlemeler..... | 7 |
| 1.5.2.2. Türkiye’deki Düzenlemeler..... | 9 |
| 1.6. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Unsurlar | 11 |
| 1.6.1. Taşınmazın Kullanım Amacı..... | 12 |
| 1.6.2. Taşınmazın Konumu..... | 12 |
| 1.6.3. Yasal Özellikler..... | 13 |
| 1.6.4. Mevzi Özellikleri..... | 13 |
| 1.7. Gayrimenkul Değerleme Süreci..... | 15 |
| 1.7.1. Problemin Tanımı..... | 17 |
| 1.7.2. İşin Kapsamı..... | 20 |
| 1.7.3. Veri Toplama ve Gayrimenkul Tanımı..... | 20 |
| 1.7.4. Veri Analizi..... | 20 |
| 1.7.4.1. Piyasa Analizi..... | 20 |
| 1.7.4.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi..... | 22 |
| 1.7.5. Arazi Değerinin Tahmini,Uygulanması,Karşılaştırılması ve Raporlanması..... | 23 |

BÖLÜM II

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE İLGİLİ LİTERATÜR

| | |
|---|----|
| 2.1. Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımları..... | 25 |
| 2.1.1. Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Yaklaşımı) Yaklaşımı..... | 25 |
| 2.1.2. Maliyet Yaklaşımı..... | 30 |
| 2.1.2.1. Maliyet Yaklaşımı Değerleme Süreci..... | 31 |
| 2.1.2.1.1. Arsa Değerinin Hesaplanması..... | 32 |
| 2.1.2.1.2. Yeniden İnşa Etme ve Yerine Koyma Maliyeti..... | 33 |
| 2.1.2.1.3. Direkt ve Dolaylı Maliyetlerin Tahmini..... | 33 |

| | |
|--|----|
| 2.1.2.1.4. Girişimci Karı ve Girişimci Teşviki..... | 34 |
| 2.1.2.1.5. Amortisman..... | 35 |
| 2.1.2.2. Maliyet Tahmin Yaklaşımları..... | 36 |
| 2.1.3. Gelir Yaklaşımı(Gelir İndirgeme Yaklaşımı)..... | 39 |
| 2.1.3.1. Gelir Yaklaşımı Değerleme Süreci..... | 39 |
| 2.1.3.2. Gelir Yaklaşımında Uygulanan Yöntemler..... | 39 |
| 2.1.3.2.1. Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yaklaşımı..... | 39 |
| 2.1.3.2.2. Getiri Kapitalizasyon Yaklaşımı..... | 40 |
| 2.1.3.2.3. Hedonik Fiyat Modeli..... | 40 |
| 2.2. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür İncelemesi..... | 42 |

BÖLÜM III

3. DENİZLİ’DE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FİZİKSEL UNSURLARIN TESPİTİNE İLİŞKİN BİR ARAŞTIRMA

| | |
|---|----|
| 3.1. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı..... | 46 |
| 3.2. Araştırma Yöntemi..... | 47 |
| 3.2.1 Araştırmada Modelinin Oluşturulması..... | 47 |
| 3.2.2. Araştırmanın Değişkenleri ve Tanımsal İstatistikler..... | 50 |
| 3.3. Bulgular ve Analiz..... | 54 |

| | |
|------------------------------|----|
| SONUÇ VE DEĞERLENDİRME | 56 |
| KAYNAKÇA | 57 |
| EKLER | 61 |

KISALTMALAR CETVELİ

| | |
|-------|---|
| TC | Türkiye Cumhuriyeti |
| UDES | Uluslararası Değerleme Standartları |
| UDSK | Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi |
| UFRS | Uluslararası Finansal Raporlama Standartları |
| UVDSK | Uluslararası Varlık Değerleme Standartları Komitesi |
| GYO | Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları |
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| Ar-Ge | Araştırma ve Geliştirme |
| TÜFE | Tüketici Fiyat Endeksi |
| KDV | Katma Değer Vergisi |
| AVM | Alış Veriş Merkezi |
| TCDDY | Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları |

TABLO VE ŞEKİLLER CETVELİ

BÖLÜM I

| | |
|--|----|
| Tablo 1.1.: Etkin Piyasalar ve Gayrimenkul Piyasalarının Özellikleri..... | 5 |
| Şekil 1.2.: Değerleme Süreci..... | 17 |

BÖLÜM II

| | |
|--|----|
| Şekil 2.1.: Satışların Karşılaştırılması Süreci..... | 27 |
| Tablo 2.2.: Değerlemede Kullanılan Kriterler..... | 28 |
| Şekil 2.3.: Maliyet Yaklaşımı Değerleme Süreci..... | 31 |
| Tablo 2.4.: Direkt ve Dolaylı Maliyetler Tahmini Tablosu..... | 34 |

BÖLÜM III

| | |
|---|----|
| Tablo 3.1.: Gayrimenkul Fiyatını Etkileyen Faktörler ve Beklenen Etki..... | 48 |
| Şekil 3.2.: Fiyatı Etkileyen Değişkenler..... | 50 |
| Tablo 3.3.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Fiyat Aralığı Tablosu..... | 50 |
| Tablo 3.4.: Örneklem Kapsamında Mevki Tanımlamaları..... | 51 |
| Tablo 3.5.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Bulunduğu Kat Tablosu..... | 51 |
| Tablo 3.6.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Oda Sayısı Tablosu..... | 52 |
| Tablo 3.7.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Yakınlık Tablosu..... | 52 |
| Tablo 3.8.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Yaş Tablosu..... | 53 |
| Tablo 3.9.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Alanlar Tablosu..... | 53 |
| Tablo 3.10.: Denizli'deki Daire Fiyatını Etkileyen Niteliklerinin Regresyon Analizi..... | 54 |

GİRİŞ

Son günlerde birçok büyük ekonomide uygulanan ipotekli konut finansmanı sisteminin ülkemizde de uygulanmaya başlanmasıyla, alım satım konu gayrimenkullerin değerinin tespit edilmesi önemli araştırma konularından biri haline gelmiştir. Faiz oranlarının düşmesi ile birlikte gerek yatırım amacı gerekse ilk konutlarını satın almak amacıyla konut talep edenlerin finans kuruluşlarından kredi kullanması ve konuta olan talebin artması konut fiyatlarında belirgin bir yükselmeyi de beraberinde getirmiştir.

Türkiye’de gayrimenkul yatırımları yıllardır tasarruf sahiplerinin nesiller arası servet aktarımı bağlamında en gözde yatırım araçlarından biri olmuştur. Bu nedenle Türkiye’de kişilerin sahip oldukları servetin önemli bir kısmını gayrimenkuller oluşturmaktadır. Türkiye’deki sosyal yapı dikkate alındığında orta sınıfta yer alan ailelerin en büyük hayallerinin kendi evlerine sahip olma arzuları olduğu bilinen bir gerçektir. Bu nedenle kişilerin hayatında bu kadar önemli bir varlığı alırken veya satarken doğru değer tespit edilmesi genel ekonomi yanında bireysel satın alma kararının isabetliliği açısından da önemlidir.

Ayrıca Türkiye’deki gayrimenkul edinimlerinin önemli bir kısmı finansal kurumlardan (bankalar, katılım bankaları vb.) kredi temini yolu ile yapılmaktadır. Kredinin açılması aşamasında gayrimenkulün değerinin doğru tespit edilmesi, çekilen kredinin ödenmemesi halinde gayrimenkulün satılarak değerinin borçludan tahsil edilecek olması; ödenmeme riskine karşılık kredi verenin elindeki ipotēğe güvenmesini ve alacağını tahsil edebilmesini sağlayacağından, değerlemenin önemini daha da arttırmaktadır.

Gayrimenkul değerini etkileyen çeşitli unsurlar vardır. Bu unsurların başında faiz oranı, enflasyon oranı gibi makro değişkenler gelirken gayrimenkule özel başka unsurların da varlığı söz konusudur. Bu unsurlar: mülkiyet durumu, arsa payı, binanın yaşı, oda sayısı, ısıtma sistemi, asansör, elektrik, su, yakıt türü, kat adedi, gayrimenkul türü, cadde, sosyal donatılara yakınlık, bölgenin hitap ettiği gelir grubu, yapı cinsi, kullanım durumu, manzara, site, otopark, güvenlik vb. nitel unsurlardır.

Bu çalışmada Denizli ilinde konut olarak kullanım amaçlı gayrimenkullerin değerini etkileyen fiziksel unsurların fiyatlamadaki ağırlığı tespit edilmeye çalışılacaktır. Bu amaçla çalışmanın birinci bölümünde gayrimenkul ile ilgili kavramlar ve tanımlar, ikinci bölümünde gayrimenkul değerlemesi yaklaşımlarına ve literatür incelemesine ve son bölümde de Denizli’de gayrimenkul değerini etkileyen fiziksel faktörlere yönelik oluşturulan modelin analizine yer verilmiştir.

BÖLÜM I

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

Gayrimenkul, maddi bir varlık olan arazi ve bu araziler üstünde insanlarca inşa edilmiş yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin altındaki ve yerin üstündeki tüm ekleriyle birlikte, gözle görülebilen, hissedilebilen fiziksel yapılardır(Kızılot vd.,2005:34).

Çalışmanın bu bölümünde hukuki açıdan gayrimenkule ilişkin tanımlamalara ve ilgili kavramlara yer verilecek, ayrıca değerlendirme sürecinin mahiyeti de incelenecektir.

1.1. Hukuki Açıdan Gayrimenkul ve İlgili Kavramlar

Yer altı ve yer üstündeki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, hissedilebilen fiziksel bir unsur olan gayrimenkul, diğer adıyla taşınmaz mal veya mülk, bir yerden bir yere taşınması ve taşınılabilmesi olanaksız olan, durağan malları ifade etmektedir(Kızılot vd.,2005:34).

Bir başka açıdan “Gayrimenkul (Taşınmaz Mülk); topluma fayda amacı içinde geliştirilmiş kısıtlamalar haricinde, sahiplerine istedikleri gibi kullanma ve tasarruf hakkı veren, Türk Medeni Kanununca, arazi, tapu kütüğünde farklı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir” şeklinde tanımlanabilir.

Gayrimenkul; arazi, madenler ve ağaçlar gibi arazinin doğal parçası olan tüm unsurlarla birlikte, binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan ilaveleri de içine almaktadır. Su, elektrik, asansör ve ısıtma sistemi gibi tüm sabit bina ilaveleri de gayrimenkulün bir parçasıdır. Gayrimenkul hem toprağın altı hem de toprağın üstü olan tüm ilavelerini kapsar.

1982 tarihli T.C. Anayasası’nın 35. maddesinde “mülkiyet hakkı’ndan söz edilmiştir. Bu maddeye göre “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla kısıtlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”. Anayasa’da yapılan bu düzenleme, mülkiyet hakkının önemini vurgulayan en önemli göstergedir.

Anayasamızın yanı sıra, Türk Medeni Kanunu’nun 683. Maddesinde de mülkiyet hakkının içeriğinden söz edilmektedir. Söz konusu madde gereğince; “Bir şeye sahip olan kimse, hukuk düzeninin kısıtlamaları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi yararlanma, kullanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.” ifadesi bulunmaktadır.

İstihkak davası, menkul veya gayrimenkul bir mal üzerinde mülkiyet veya diğer bir aynı hak iddiasında bulunmayı konu alan dava olarak ifade edilmiştir. İstihkak davalarının amacı, mülkiyet hakkını tespit olmayıp bu hakkın içeriğine uygun var olan bir durum meydana getirmek yani şeyin malike iadesini temin etmektir. Böylece hem üçüncü kişilerin hakkı

korunacak, hem de kötü niyetli borçlu ve üçüncü kişilerin alacaklının hakkını almasına engel olunacaktır.

Medeni Kanun'un 704. maddesine göre, gayrimenkul mülkiyetinin mevzusunu; Arazi, Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımlar, oluşturmaktadır.

1.2. Arazi, Mülkiyet, Parsel Kavramları

Arazi, arsa veya toprak olarak ifade ettiğimiz kara parçaları ve üzerinde inşa edilen her türlü yapı, insanların sosyal ve ekonomik faaliyetlerini gerçekleştirdikleri yerdir. Genelde gayrimenkul olarak nitelendirebileceğimiz bu varlık, hem dokunulabilir fiziksel bir varlıktır, hem de insan refahının bir kaynağıdır. Gayrimenkul yaşamın ve toplumun temel taşlarında olduğu için pek çok bilim dalı, örneğin, hukuk, ekonomi, sosyoloji ve coğrafya, bu konu ile yakından ilgilenmiştir(Kaya,2011:26).

Örneğin; Hukuk, daha çok gayrimenkulün kullanımı ve sahipliği ile ilgilenmiştir. Ekonomi ise; işgücü, sermaye ve girişimcilik ile birlikte toprağı, üretimin dört unsurundan birisi olarak dikkate almıştır. Toprak; aynı zamanda bir ülkenin refahını artıran pek çok doğal kaynağı da insanlara sunmaktadır. Sosyoloji; toprağı, hem bireyler tarafından alınıp satılan bir mal olarak, hem de tüm insanlar tarafından paylaşılması gereken bir kaynak olarak kabul etmiştir. Coğrafya ise; arazinin fiziksel özelliklerini tanımlama ve onu kullanan insanların faaliyetleri üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu işkollarından ayrı ayrı hepsi arazi ve arazinin işletilmesiyle alakalı çalışmalar yaptıkça milletlere ve toplumlara tesir etmektedir. Boş ya da dolu bir arazi ile arazinin kendisinde veya üzerinde yapılan ıslah işlemlerinin değerlemesi iktisadi bir husustur. Boş veya üzerin de iyileştirme yapılmış her arazi ise “gayrimenkul” olarak sayılır.

Mülkiyet, sahiplikle alakalı tüm haklar, faydalar ve çıkarları içine alan hukuki bir terimdir. Mülk, sahibine bu sahiplikten ötürü belirli bir çıkar elde etme imkanı veren sahiplik hakkından oluşur. Fiziksel bir varlık olan gayrimenkul ve hukuki bir kavram olan mülkiyet arasında bir farklılık yapmak için mülkiyet hakkı terimi kullanılır. Mülkiyet hakkı sahipliğiyle alakalı hakların birleşimi bazı ülkelerde haklar demeti olarak isimlendirilir. Haklar demeti kavramı, mülk sahipliğini, ayrı ayrı hepsi mülk sahibinin belirgin ve ayrı bir hakkını temsil eden birbirlerine bağlanmış çubuklar grubuna benzetir(Tanrıvermiş,2016:475).

Mülkiyet hakkı haklar demeti olarak da isimlendirilir. Haklar demeti kavramı, mülk malikliğini, ayrı ayrı hepsi mülk sahibinin açık ve ayrı bir hakkını temsil eden birbirine bağlı çubuklara benzetilebilir. Örneğin, kullanma, satma, kiralama, hibe etme hakları, bu hakların hepsini kullanma veya hiçbirini kullanmama hakları arasında seçim yapma hakkı. Gayrimenkul dışındaki diğer kalemler üzerindeki hakların sahipliği Kişisel Mülkiyet olarak adlandırılır. Herhangi bir nitelendirme veya belirleme yapılmadan mülkiyet kavramı, taşınmaz mülkiyet hakkı, kişisel mülkiyet ve diğer mülkiyet hakları ile bunların bileşiminden doğan mülkiyetleri kapsar.

Sınırları, yüzölçümü ve niteliği yeterli biçimde belli edilmiş arazi parçasına ise “parsel” adı verilmektedir. Araziler, Medeni kanunumuzun 704. maddesi gereğince gayrimenkul olarak sayılmış ve tapu siciline kaydedilmektedir. Kadastro ve tapulama tespitine dayanan her parsel, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya tescil edilmektedir.

Taşınmaz mülkiyet hakkı, bir taşınmaza sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak, taşınmazı dışında bir tapu ile kanıtlanmalıdır.

Kişisel mülkiyet, taşınmaz mal olmayan tüm maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri kapsar. Maddi kişisel mülk kalemleri, bir taşınmaz mala sabit olarak bağlı olmayıp, hareketlilik niteliğine sahiptir.

1.3. Gayrimenkul Çeşitleri

Değerleme uzmanları tarafından değeri belirlenen gayrimenkuller, kullanıcı ve gayrimenkul türü açısından beşe ayrılmaktadır. Bunlar(Üreten,2007:25);

Konut, Ticari Gayrimenkul, Endüstriyel Gayrimenkul, Tarımsal Gayrimenkul ve Özel Amaçlı Gayrimenkul'dür.

Bu gayrimenkul çeşitlerinin her biri değerlendirme açısından ayrı bir uzmanlığı ve tecrübeyi gerektirmektedir.

Konut; İnsanların barınmak amacıyla kullandıkları apartman dairesi, villa gibi her türlü ev bu kapsamda değerlendirilmektedir. Gayrimenkul piyasaları içerisinde etkin piyasa teorisine en yakın piyasadır.

Ticari Gayrimenkul ise; Ticari ve endüstriyel gayrimenkul ayrımının özünde yatan unsur şudur; “Mallar endüstriyel gayrimenkullerde üretilirler, ticari gayrimenkullerde alınır ve satılırlar.” Ofis binaları, alışveriş merkezleri, mağazalar ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkuller bu kapsamda değerlendirilir.

Endüstriyel Gayrimenkul; Endüstriyel üretimin yapıldığı her türlü gayrimenkulü kapsamaktadır. Gıda üretiminin yapıldığı fabrikalardan, ileri teknoloji üreten fabrikaların bulunduğu gayrimenkullere kadar oldukça geniş ve değerlemesi özel uzmanlık isteyen bir gayrimenkul çeşididir(SPK,2006:15).

Tarımsal Gayrimenkul; Bazı ülkelerde, arazi, gelir ve istihdam yaratması veya başka nedenlerle, en çok tarımsal gayrimenkul kullanılmaktadır. Tarımsal gayrimenkullerin değerlemesi toprağın verimliliği, su hakları, hayvancılığa ve tarıma sağlanan destekler vb. özel bilgileri de gerektirir(SPK,2006:16).

Bazı bölgelerdeki tarımsal gayrimenkuller, şehre veya gelişime açık olan yerlerde oldukları için yakın bir gelecekte konut, ticari, endüstriyel veya özel amaçlı gayrimenkul olarak kullanılma imkanına sahiptir. Bu nedenle bu tür gayrimenkulleri sadece tarımsal açıdan değil, diğer kullanım imkanları açısından da değerlendirmek gerekir.

Özel Amaçlı Gayrimenkul; Özel amaçlı gayrimenkuller, okullar, golf alanları, ibadet alanları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadır. Bu tip gayrimenkuller genellikle özel bir kullanıma tahsis edildikleri ve bu nedenle piyasada pek alınıp satılmadıkları için karşılaştırmalı bir analiz yapmak ve piyasa değerini hesaplamak oldukça güçtür(Üreten, 2007:26).

1.4. Gayrimenkul Piyasalarının Temel Özellikleri

Piyasa, genel anlamıyla alıcı ve satıcıların karşılaştıkları yerlerdir. Piyasa ekonomisinin geçerli olduğu bir ortamda, arz ve talep bir araya gelerek piyasa dengelerini oluşturmaktadır.

Bunlardan hareketle gayrimenkul piyasası, bir gayrimenkulün veya buna bağlı hakların alıcı ve satıcıların etkileşim içinde oldukları ortam ve bunlarla ilgili düzenlemelerin tümü olarak tanımlanabilir.

Gayrimenkul veya buna bağlı haklarla ilgili olan vatandaşlar, tüzel kişiler, araçlar ve danışmanlar, finansman kuruluşları, inşaat firmaları, yatırımcı kuruluşlar, düzenleyici otoriteler ve benzeri gerçek ve tüzel kişiler bu piyasanın katılımcılarını oluşturmaktadır. Gayrimenkul piyasası, konut ofis, otel, ticari mülkler, sanayi mülkler, tarım arazisi gibi gayrimenkul tipine göre kategorize edilmektedir. Her kategorinin kendine özgü piyasa yapısı, şartları ve düzenlemesi bulunmaktadır.

Teoride gayrimenkul ya da varlık piyasalarında (tahvil, döviz ve hisse senedi piyasaları gibi) yaşanan yüksek fiyat hareketlilikleri her durumda mali krize sebep olmamakla beraber, yapılan bilimsel faaliyetler, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülke piyasalarında oluşan aşırı fiyat artışları ve sonrasında yaşanan hızlı değer kaybı süreci ile mali krizler arasında önemli ilişkilerin bulunduğu dair deliller barındırmaktadır (Tanrıvermiş,2016:300).

Bu bilim dallarının bir arsa veya arazinin nitelikleri konusunda ortak oldukları noktalar şunlardır(Kaya,2011:56);

Arazinin her parseli yerleşimi itibarıyla tektir. Fiziksel olarak yer değiştiremez, dayanıklıdır, arzı kısıtlıdır ve arazi insanlar için faydalıdır.

Gayrimenkul uzmanları bu özellikleri gayrimenkul değerinin temeli olarak kabul ederler. Gayrimenkul fiziksel bir varlık olmasına karşın, değer ekonomik bir kavramdır. Diğer bilim dalları tarafından gayrimenkul ile ilgili kullanılan kavramlar kabul edilmekle birlikte, değerlendirme uzmanları daha çok piyasanın gayrimenkulün değerini nasıl belirleyeceği ile ilgilidirler. Çünkü, piyasalar sosyal, ekonomik ve politik olaylar karşısında insanların göstereceği davranışları yansıtır. Bir konut satın almak çoğu insanın hayatı boyunca yaptığı en önemli yatırımdır. Konut sahibi olma isteğinin aşağıdaki gibi pek çok nedeni olabilir;

Gayrimenkul piyasaları, diğer piyasaların sahip olduğu bazı genel özelliklere sahip olmakla birlikte, kendine özgü birçok özelliğe de sahiptir. Arz ve talebin tamamen serbest ve etkin bir şekilde olduğu tam rekabet piyasasının özellikleri ile gayrimenkul piyasalarının özellikleri, Tablo 1.1.'de karşılaştırmalı olarak verilmektedir(Appraisal Institute, 2001:99).

Tablo 1.1. Etkin Piyasalar ve Gayrimenkul Piyasalarının Özellikleri

| Etkin Piyasalar | Gayrimenkul Piyasaları |
|---|---|
| Mal ve hizmetler homojen olduğu için kolaylıkla ikame edilebilir. | Birbirine yakın iki parsel arsanın özellikleri bile tam olarak birbiriyle aynı değildir. |
| Mal ve hizmetlerin nitelikleri birbirlerine çok benzer olduğu için fiyatlar nispeten düşük ve istikrarlıdır. | Fiyatlar düşük değildir. Çoğu işlemde ipotekli kredi (mortgage) kullanıldığında finansal imkanlar fiyatı etkiler. Satın alma gücünü işsizlik oranı, ücret seviyesi ve demografik özellikler de etkilemektedir. |
| Çok sayıda piyasa katılımcısının olması rekabetin çok yoğun olduğu serbest bir piyasa yaratır ve piyasa katılımcılarının hiçbirisi fiyatı doğrudan etkileyebilecek güce sahip değildir. | Belirli bir zamanda, belirli bir gayrimenkul ile, belirli bir fiyat aralığında ilgilenen genellikle az sayıda alıcı ve satıcı vardır. Bu nedenle bireysel alıcı ve satıcı fiyatı etkileyebilir. |
| Devletin piyasa üzerinde çok az kısıtlaması vardır. | Devletin ve yerel yönetimlerin gayrimenkul sahipliği ve alım-satımında bir çok kısıtlaması vardır. Kredi imkanlarının kolaylaştırılması veya zorlaştırılması piyasayı doğrudan etkilemektedir. |
| Arz ve talep denge seviyesine yakındır. Piyasa rekabetin etkisiyle kısa sürede denge seviyesine döner. | Arz ve talep dengelenmeye çalışır, fakat denge noktasına çok seyrek olarak ulaşılır. Belirli bir amaç için kullanılacak gayrimenkulün arzı piyasa talebi ile hemen karşılanmaz. Yeni arz ortaya çıkarken talep değişebilir. |
| Alıcı ve satıcılar piyasa koşulları, diğer piyasa katılanlarının davranışı, geçmiş piyasa hareketleri, ürün kalitesi ve ürünün ikame edilebilirliği hakkında tam bilgiye sahiptirler. | Piyasa katılanları her zaman piyasa hakkında tam bilgiye sahip değildir ve çok azı piyasa hakkında tecrübeye sahiptir. |
| Piyasa ile ilgili bilgilere kolayca ulaşılabilir. | Bilgiye kolaylıkla ulaşamaz. |
| Alıcı ve satıcılar organize olmuş piyasa mekanizması sayesinde bir araya gelirler. Satıcılar talebe cevap verebilmek için piyasaya kolaylıkla girebilirler. | Alıcı ve satıcılar organize ve kolay bir şekilde bir araya gelemeyiz. |
| Mallar bir yerden diğer bir yere kolaylıkla taşınabilir. | Gayrimenkul taşınmaz bir varlıktır. Bir yerde ortaya çıkan talep, diğer bir yerdeki arz ile karşılanamaz. |
| Dışsal ekonomik faktörler fiyatı az da olsa etkileyebilir. | Dışsal ekonomik faktörlerin fiyat üzerinde çok önemli bir etkisi vardır. |

Kaynak: (Appraisal Institute, 2001:99)

Yukarıda Tablo 1.1. de bahsedildiği üzere; etkin piyasalarda mal ve hizmetler homojen olduğu için yerine ikamesi kolaylıkla yapılabilen, nitelikleri itibariyle birbirinin benzeri olduğu için fiyatlar nispeten düşük ve istikrarlı, rekabetin çok yoğun şekilde yaşandığı, serbest bir piyasa sisteminin yaygın yaşandığı ve bu nedenle devletin etkisinin nerdeyse var olmadığı, alıcı ve satıcıların piyasa hakkında tam bilgiye sahip olduğu, piyasa arz ve talep dengesinin her zaman dengede olduğu ayrıca bu denge bozulsa bile kısa sürede dengeye geri dönüldüğü, serbest piyasa yapısı olduğu için piyasaya giriş çıkışın kolay olması sonucu malların kolaylıkla taşınabilip, dışsal etkilerin fiyatı çok kolay etkileyebildiği piyasalardır.

Gayrimenkul Piyasalarında ise; birbirlerine yakın iki parsel bile farklılıklar taşımaktadır. Yani homojenlik söz konusu değildir. Fiyatlar düşük değildir. Çoğu zaman ipotekli kredi kullanılarak alım imkanı bulunur. Piyasada az sayıda alıcı ve satıcı bulunur. Devlet veya yerel yönetimler gayrimenkul alım satımlarda kısıtlamalar veya zorlamalar getirerek piyasayı doğrudan etkiler ve zorlayıcı bir piyasa haline getirir. Piyasa katılımcıları her zaman tam bilgiye sahip değildir ve piyasa hakkında bilgiye ulaşım kolay değildir. Ayrıca gayrimenkul taşınmaz bir varlık olduğu için belli bir yerde ortaya çıkan talep başka bir yerdeki arz ile karşılanamaz.

Gayrimenkul finansman sisteminin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi adına en asli ön şart iktisadi istikrardır. Fakat burada işaret edilen iktisadi istikrardan kasıt, enflasyon oranının, işsizlik düzeyinin ve faiz oranlarının gelişmiş ülkeler seviyesine gelmiş olması değildir. Bu ekonomik verilerin belirli bir dereceye gelmeleri istenildiği gibi, mühim olan bu düzeylerin uzun senelerce istikrarlı bir halde tutulabilmeleri ve daha da iyileştirilebilmeleridir. Böylece taşınmaz piyasası daha da büyüyecek, gayrimenkul piyasaları ile finans piyasaları bütün olacaklardır(Hepşen,2007:4).

Gayrimenkulün sahibine sağladığı faydalar dışında, bu piyasanın canlı ve gelişiyor olması, ulusal ekonomiye de ciddi katkılar sağlamaktadır. İnşaat sektörü yüksek tutarda ve çok sayıda alt sektör girdisi kullandığı için, bu sektörün büyümesi ekonomik büyümeyi hızlandırmaktadır. Ayrıca, devletin ve belediyelerin topladığı vergileri de artırmaktadır.

1.5. Gayrimenkul Değerlemesi Tanımı, Fonksiyonu ve İlgili Kurumsal Yapılanma

Kanunlar ve literatürlerde çok sayıda değer kavramı kullanılmaktadır. En bilinen tanımı ile değer bir varlığın önemini açıklamaya çalışan karşılıktır. Bu karşılıktan kasıt bir malın alımı ve satımı esnasında meydana gelen ederdir. Gayrimenkul değerlemesinin gerçekleştirilebilmesi için değer kavramının farklılıklarının bilinmesi gerekir(Açlar ve Çağdaş,2005:323).

Değişik değerleme tanımları aşağıda kısaca açıklanmıştır.

1. Piyasa Değeri: Bir malın piyasadaki alım satım esnasında oluşan değerdir.
2. Kayıtlı değer: Gayrimenkulün ya da ekonomik varlığın muhasebe kayıtlarında gösterilen değeridir. Defter değeri diye de ifade edilir.
3. Sigorta değeri: Gayrimenkulün zarara uğraması veya hurdaya çıkıp kullanılamayacak hale gelmesi durumunda yerine koyma maliyetidir.
4. Potansiyel değer: Gayrimenkulün ileri dönemlerde getirebilecek değerlerin bileşkesidir.
5. Nakit değeri; Gayrimenkulün istenildiği zaman paraya dönüştürülme değerini ifade eder.
6. Tavan değeri: Gayrimenkulün normal iktisadi dönemlerde yansıyan en yüksek değerdir.

Piyasanın vaziyeti ve gidişatı tahmin edildiğinden değerlendirme, değer belirlemekle görevli kişilerin kişisel bakışlarını engellemek olanaksızdır. Bu nedenle belirlenen değer, sürekli şahsi bir yargı olarak kalmaktadır. Bu sebeple, değer belirleme, “belirsizlik şartları altında tahmin yapabilme sanatı olarak” tarif edilebilmektedir(Mülayim,1994:116).

Kısaca Değerleme, gayrimenkulün malın belli bir dönemindeki tüm nicelik ve nitelik öğelerini göz önünde tutarak ederinin para cinsinden ifadesidir.

1.5.1. Gayrimenkul Değerlemesi

Gayrimenkullerin ekonomik faaliyete söz konusu olan alım-satım, kiralama, trampa, tapuda aynı ve sınırlı hak kurulması, irtifak hakkı kurulması, taşınmazların kısmen ya da tümüyle devletleştirilmesi, kamulaştırılması, ortaklığa aynı sermaye eklenmesi gibi nerede ise bütün muameleler ile gayrimenkul gelirlerinden vergi alınabilmesi, gayrimenkullerin değerinin bilinmesine bağlıdır.

Kayıt dışı iktisadi hareketler ve yasa dışı yollardan sağlanan kazanç gibi durumlarla başarı gösteren bir çaba yapılabilmesi için iktisadi etkinliklere konu olan taşınmazların rayiç bedellerinin saptanarak tapu ve muhasebe kayıtlarına bu değerler üzerinden kaydedilmesi oldukça mühimdir.

Gayrimenkullerin tapuda rayiç bedellerinin altında işleme tabi tutulması ile alınması gerekli vergi, resim ve harçlar tahsil edilememektedir. Buna rağmen şirketlerin bilançolarının aktiflerinde rayiç bedelin üzerinde gösterilen gayrimenkuller sebebiyle daha az vergi tahsilatı gerçekleşmektedir.

Bundan başka gayrimenkullerin asıl değerlerinin belirlenerek vergiye tabi tutulması neticesi saptırıcı ve rant getirisi amaçlı edinilen taşınmaz mala olan istek düşecek ve sermayenin reel ekonomiye transferi elde edilecektir.

Planlı kentleşmenin icrası, yerleşim mahallin seçimi, tercih edilen bu bölgeler arasında iç ve dış ilişki harcamalarının kıyaslaması, imar planlarının iktisadi olarak değerlendirilebilmeleri, kentsel yerleşim alanlarındaki çok küçük parsellerin birleştirilebilmesi, taşınmaz piyasalarının güven ve saydamlığa ulaştırılabilmesi, piyasalardaki sürekli fiyat değişiminin takip edilebilmesi, taşınmazların alıcı, satıcı ve mirasçıları ile taşınmazlar üzerinde hak oluşturarak taraflara ışık tutulması bakımından da taşınmaz değerlendirilmesi açısından ciddi önem arz etmektedir(Utkucu,2007:187).

1.5.2. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Kurumsal Düzenlemeler

Bu başlık altında, uluslararası düzenlemelerden uluslararası değerlendirme standartlarını ve bu düzenlemenin Türkiye’ye yansımalarından bahsedilecektir.

1.5.2.1. Uluslararası Düzenlemeler.

Ülkeler arasında değerlendirme konusunda ortaya çıkan değerlendirme farklılıklarını ve yanlış anlamaları ortadan kaldırmak için 1981 yılında Uluslararası Varlık Değerleme Standartları Komitesi (UVDSK) kurulmuştur. 1994 yılında komitenin adı değişmiş ve UDSK olmuştur. UDSK’ nın iki temel amacı bulunmaktadır;

- Kamu faydasına taşınmazların değerlendirilmesi için değerlendirme ölçütleri oluşturmak, yayınlamak ve bu ölçütleri dünya çapında kabulünü gerçekleştirmek,
- Dünya devletlerinde uygulanan standartlar arasında ahenk oluşturmak ve meydana çıktıkça bu standartlar arasındaki tanımlama ve uygulama ayrılıklarını tespit etmek ve tanımlamak.

Profesyonel değerlendirme uzmanlarının deneyimleri ve ülkelerin UDSK aracılığıyla birbirleriyle inşa ettikleri iletişim ağı, değerlendirme disiplini dayanak olan hususlar üzerinde, birkaç konu dışında, hali hazırda dünya çapında bir fikir birlikteliği olduğunu göstermektedir. Yerel kanunlar ve iktisadi şartlar, duruma göre, bazı hususi uygulamalar yapılmasını gerektirebilse de, değerlendirme teknik ve yöntemlerinin temelleri genelde dünya çapında bir benzeşim gösterir. UDSK, bu esasları duyurmak ve desteklemek amacını gütmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES), Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) tarafından yayınlanmakta olup, belirli aralıklarla devamlı güncellenmektedir. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile ilgili benimsenecek değerlendirme yöntemleri hakkında en basta gelen uluslararası komite UDSK'dır(Yalçın,2006:67).

Uluslararası Değerleme Standartlarının geliştirilmesi üç temel amaç içermektedir (Tanrıvermiş,2016:472);

- Sınır ötesi yöntemleri kolay bir hale getirmek, mülkiyetin satış işlemleri ile alakalı olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin güvence altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ve mali bilgilendirme raporlarının saydamlığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi problemlerini çözümlerle uluslararası mülk piyasalarının büyümesine katkı sağlamak,
- Dünyada bulunan tüm değerlendirme uzmanları için yol gösterici olarak emek harcamak, bu şekilde onların uluslararası mülk piyasalarının itimatlı bir değerlemeye olan istemlerini yerine getirir duruma gelmelerini sağlamak, global alandaki iş dünyasının mali bilgilendirme raporları konusundaki taleplerini cevap olmak,
- Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerlendirme standartları ve mali bilgilendirme raporları sağlamak.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın kabulü ile; değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir düzende uygulanabilmesi, başta Avrupa Birliği olmak üzere uluslararası uygulamalar ile paralellik tesis edilmesi, ülkemizde düzenlenen değerlendirme raporlarının uluslararası alanda kabul edilebilirliğinin sağlanması, kurumsal bir taşınmaz finansman sisteminin oluşturulmasının yanında, taşınmaz değerinin doğru olarak takdir edilmesi ve bunların sahibi olan şirketlerin hisse senetlerinin değerlerinin de sağlıklı olarak oluşmasına katkıda bulunulması amaçlanmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın uygulanması neticesinde;

- Ülkemizde taşınmaz işlemlerine yönelik gerek ulusal gerekse uluslararası ölçekte yapılan işlemler daha saydamlaşacak ve kolaylaşmış,
- Kurumsal bir taşınmaz finansman sisteminin kurulmasına ve mülk piyasalarının büyümesine katkıda bulunulmuş,

- İpotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınabilmesi için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal raporların daha gerçekçi olması sağlanmıştır.

UDSK, uzmanlaşmış değerlendirme faaliyetlerinin karışıklığını, mülkiyet durumlarının farklılıklarını, diğer uzmanlaşmış mesleki disiplinlerde değerlendirme işlemlerini gerçekleştirirken karşılaşılan güçlükleri, kullanım ve terminolojinin çevirisinde karşılaşılan sorunları ve toplumun herkesçe kabul edilen standartlarla ahenk içerisinde geliştirilmiş uzmanlaşmış değerlemelere olan gereksinimi bilmektedir. Bu nedenle, bu standartların formatı ve içeriği, bu hususlarla birlikte dizayn edilmekte olup, standartların yapısının iyi anlaşılması, doğru kullanılması bakımından önemlidir.

1.5.2.2. Türkiye’deki Düzenlemeler.

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), 06.03.2006 tarihli Resmi Gazetede yayınlanmış ve 01.05.2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına bağlı olan iştiraklerin, sermaye piyasası kurumlarının ve ihracatçıların sermaye piyasası mevzuatı gereğince yaptıracakları değerlendirme muamelelerinde verilen değerlendirme hizmetlerine dair doğru biçimi belirlemektir. Sermaye piyasası mevzuatı gereğince yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, değerlemeyi gerçekleştirenler, tebliğin ekinde bulunan Uluslararası Değerleme Standartlarına birebir bağlı kalmak ve bunları tatbik etmek mecburiyetindedirler.

Sistemin doğru işlemesi açısından “Gayrimenkul Değerleme Şirketleri” ve “Değerleme Uzmanlığı” sürece dahil edilen diğer kurumsal yapılardır. Gayrimenkul Değerleme Şirketleri’nin faaliyet konusu, taşınmazların, taşınmaz projelerinin ve/veya bir taşınmaza bağlı hak ve yararların belli bir tarihteki olası değerinin tespit edilmesidir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi; Bir taşınmazın, gayrimenkul projesinin veya bir taşınmaza bağlı hak ve faydaların belli bir zamanda ki olası değerinin bağımsız ve objektif olarak, bu değeri etkileyen taşınmazın özelliği, piyasa ve çevre şartlarını analizleyerek uluslararası alanda kabul edilmiş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek seviyede bilgi ve deneyim sahibi değerlendirme uzmanları aracılığıyla takdir edilmesi hususunda etkinlik gösteren ve yasada ekspertiz kurumu olarak bahsedilen hizmet şirketleridir. Firmalar bu işlemlerini istihdam edecekleri yeterli bilgi ve deneyime sahip değerlendirme uzmanları aracılığıyla yapacaklardır. Şu anda Türkiye’de SPK tarafından listeye alınmış 23 adet Gayrimenkul Değerleme Şirketi bulunmaktadır.

Diğer taraftan **Değerleme Uzmanı;** Bir taşınmazın, gayrimenkul projesinin veya bir taşınmaza bağlı hak ve yararların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketlerince istihdam edilen, firmanın etkinlik konusunu çok yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda en düşük 4 yıllık üniversite mezunu ve taşınmaz değerlemesi alanında en az üç sene deneyimi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin organizasyonları dahilinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen şahıslardır. Değerleme uzmanları yapacakları değerlemelerde bağımsız ve taraf tutmadan bir biçimde piyasa ve çevre şartlarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul gören değerlendirme standartları çerçevesinde değerlendirme raporu hazırlayacaklardır (SPK,2006).

Arsa, konut gibi gayrimenkul yatırımları, halk tarafından güvenli ve uzun vadeli en iyi yatırım araçlarından birisi olarak kabul edilmektedir. Ancak, bireylerin yıllar boyunca çalışarak tasarruf ettikleri birikimlerini gayrimenkule yatırırken çok dikkatli olmaları gerekmektedir. Gayrimenkul yatırımdan da ciddi ölçüde zarar edilebileceği gerçeği, genellikle göz ardı edilmektedir. İnsanların hayatları boyunca yapacakları bu en önemli yatırımda gayrimenkul uzmanlarından yardım almaları çok doğru bir yaklaşım olacaktır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının başlıca görevi, bir gayrimenkulün faydaları ve değeri hakkında karar vermek durumunda olan alıcılara, satıcılara, kredi verenlere, sigorta yapanlara, yatırımcılara, devlet görevlilerine sağlıklı karar almaları konusunda yardımcı olmaktır.

Sermaye piyasası çerçevesinde değerlendirme hizmeti sunabilmek maksadıyla Kurul Listesi'ne eklenmek üzere başvuruda bulunabilmek için firmaların aşağıdaki koşulları yerine getirmeleri gerekmektedir(SPK,2006);

- Anonim şirket olma,
- Esas sözleşmelerinin 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu maddelerine uygunluğu,
- Ödenmiş sermayelerinin en düşük 200.000 TL olması,
- Ticaret ünvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin olması,
- Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin hepsinin nakit karşılığı ortaya konulmuş olması,
- Hisse senetlerinin hepsinin nama yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
- En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,
- İşlemlerini devam ettirebilmek için yeterli çalışma alanı, çalışan ve bilgi seviyesine sahip olması,

mecburidir.

Şirket sermayesinin en düşük %90'ının, Kurul'dan değerlendirme uzmanlığı lisans belgesi almış en az iki mesul değerlendirme uzmanına ait olması durumunda, yukarıda işaret edilen en düşük ödenmiş sermaye tutarının 75 milyar TL olması kafidir. Belirtilen asgari sermaye, her sene Maliye Bakanlığı'na ilan edilen yeniden değerlendirme oranı göz önünde bulundurularak Kurulca tekrardan tespit edilebilir.

Kurulca listeye alınan taşınmaz değerlendirme firmalarının işlemleri sırasında tabi olacakları hususlar da Tebliğ'de belirlenmiştir. Bu esaslar arasında;

- Taşınmaz değerlendirme firmaları ve değerlendirme uzmanlarının hazırladıkları değerlendirme raporu ile ilgili mesuliyetleri,
- Değerlendirme uzmanlarının çalışmaları esnasında korumaları gereken bağımsızlık prensibi ve söz konusu bağımsızlığı ortadan kaldıran haller,
- Mesleki itina ve titizlik prensibi,
- Firmalara ve uzmanların çalışmalarına yönelik yasaklar,
- Sır saklama sorumluluğu,
- Alıcılar ile sözleşme yapma mecburiyeti ve sözleşmelerde olması gereken hususlar,
- Uluslararası kuruluşlarla bilgi alışverişi yapılması halinde bunla alakalı yapılacak sözleşmelerin içermesi gereken hususlar,

- Değerleme sonucunda yapılan raporlamaya ilişkin standartlar ve raporlarda bulunması gereken bilgiler,
- Değerlemenin sıhhatli bir biçimde gerçekleştirilebilmesi adına firmanın talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile firma tarafından istenilmese bile değerlendirme yapılmasını ya da nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin firmaya verilmesi

yer almaktadır.

Sermaye piyasası mevzuatı gereğince iki farklı hususta taşınmaz değerlendirme yapılması icap etmektedir. Bunlardan birincisi Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının aşağıda sayılan faaliyetleridir(SPK,2006).

- Portföyde yer alan taşınmazların, hakların ve taşınmaza dair projelerin alım veya satımı,
- Portföyde yer alan taşınmazların kiralanması,
- Kiraya verilmek üzere taşınmaz kiralanması,
- Portföyde bulunan taşınmazlardan kiraya verenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Taşınmaza dayalı projelerin yapımına başlanabilmesi için, yasal işleme uygun davranıldığıının ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak var olduğunun saptanması,
- Ortaklığa aynı sermaye konulması,

İkincisi ise, GYO' ların yukarıda sayılmış faaliyetleri haricinde, hisse senetleri borsada işlem gören tüm firmaların ödenmiş sermayelerinin %5'ini aşan taşınmaz alım ve satımlarında ve kendi taşınmazlarını başka bir firmaya aynı sermaye olarak koymaları halinde değerlendirme yapılması mecburidir(Şahin,2010:60).

1.6. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Unsurlar

Kişilerin his ve fikirleri, gayrimenkule verdikleri maddi manevi değerler, iktisadi, politik, mali ve toplumsal faktörler genel olarak taşınmaz mal değerini tesir eden mühim hususlardır.

Gayrimenkullerin daima doğru biçimde tespit edilebilen nakdi bir değerinin olduğu bilinen bir durumdur. Zira değeri olan bir şey, kişisel kullanımın kişiye özel değerlendirmesine dayanır. Halbuki sübjektif olarak benzer özellikteki gayrimenkullerin kişisel değerlendirmeleri sıklıkla yapılır(Teloğlu,1997,11). Fakat çok fazla bu kişisel değerlendirmelerin, objektif rayiç değere dönüşmesini sağlamak gereklidir. Bu bağlamda gayrimenkulün rayiç değerine gereksinim duyulmaktadır.

Reel manada, herhangi bir gayrimenkule ait net değer saptanabilmesi olası değildir(Yomralıoğlu,1997:79). Zira, her gayrimenkul konumu ve kullanımı gibi bir çok farklı nitelik göstermekte, bu nitelikler bireyden bireye özellik ve nicelik açısından değişebilmektedir. Bu sebeple, taşınmazlarda bulunan özellikler nesnel ve öznel değerler olarak ifade edildiğinden, pratikte kesin bir değer elde edilmesi zordur. Fakat, taşınmazların net değerleri yerine tahmini değerlerini saptamak olasıdır. Gayrimenkullerin değerini tahmin etmek için değer oluşumunda tesirli olan tüm hususların bilinmesi gerekir.

Taşınmaz malın sahip olduğu nitelik ve özellikler, değerini doğrudan etkilemektedir. Her bir taşınmaz malın değerinin oluşumunda etkili olan faktörler ve bunların etkileme oranları farklı olabilmektedir. Bu faktörleri sistematize hale getirmek zordur. Ancak taşınmaz malların değerine doğrudan etkileyen ve herkes tarafından kabul edilebilen asıl etkenler bulunmaktadır. Aşağıda bu etkenler bölümler halinde açıklamaya çalışılacaktır.

1.6.1. Taşınmazın Kullanım Amacı

Gayrimenkulün değeri tayin edilmeden önce gayrimenkulün sahip olduğu tür ve özellikleri mutlak şekilde tespit edilmelidir. Zira gayrimenkulün arsa ya da arazi sınıfında olması, üzerinde inşa, tesis veya diğer oluşumların varlığı bu oluşumların kalite ve vasıfları değerinin tayin edilmesinde önemli derecede etkilemektedir(Açlar ve Çağdaş,2002:127).

Bu açıdan ne amaçla kullanıldığı, taşınmazı ekonomik olarak etkileyen bir diğer mühim bir kıstas olarak meydana çıkmaktadır. Bu maksatla, gayrimenkulün niteliği tayin edildikten sonra konut, ticari, tarım amaçlı veya endüstriyel amaçlı olarak kullanılabilirliği gayrimenkulün iktisadi bir emaresi olduğundan, gayrimenkulün üzerinde yapılması planlanan etkinliğin hangi oranda yerine getirilebileceği incelenebilir.

1.6.2. Taşınmazın Konumu

Değer saptaması gerçekleştirilirken ele alınacak en asli hususlardan bir tanesi de taşınmazın yer aldığı yerin konumudur. Saptanan değer, ilk önce gayrimenkulün pozisyon itibariyle olduğu yerin koşullarını içermektedir. Bu değer, mahalli faktörler altındadır. Bu nedenle gayrimenkulün bulunduğu mahalli nitelikleri iyi çözümlenmelidir.

Gayrimenkulün yer aldığı yerin topoğrafyası, kırsal ya da kentsel alanda olması ya da olmaması, çevrenin sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı, biyolojik ve yeşil alanlara yakın olması, iklim şartları, bitki örtüsü, gürültü, ulaşım ve manzarası, alt yapı durumu, gibi teçhizatlar değer üzerinde önemli etkisi olduğu söylenebilmektedir. Özellikle günümüzde kentleşmenin hızla arttığı düşünüldüğünde sağlık(hastaneler, doğum haneler, dispanserler, ana ve çocuk sağlığı), eğitim(üniversiteler, yüksek okullar, lise ve meslek okulları, ilköğretim okulları, çocuk yuvaları), sosyal kuruluşlar(kütüphaneler, kültür siteleri, toplantı yerleri), dini tesisler(cami, kilise gibi) ve yeşil sahaların(spor alanları, çocuk parkları, parklar, oyun yerleri) var olduğu yerlere olan talep, gayrimenkullerin kıymetini de etkiye uğratmaktadır. Buna ek olarak bölgedeki nüfus yoğunluğu, sosyal tabakalaşma, demografik hareketlerde gayrimenkulün yer aldığı mevkinin yeri tek tek hesaba katılır(Teloğlu,1997:11).

Söz gelişi su, elektrik, internet, telefon, lağım şebekesi gibi alt yapı maliyeti ortalama bir yapı maliyetinin 1/8 ine eşit olduğu kabul edilmektedir. Gerçekten 3194 sayılı İmar Kanunun 23'ncü maddesinde, gelişme sahalarında yapı ruhsatı verilebilmesi, teknik alt yapının tamamen bitirilmiş olmasına bağlıdır.

Öte taraftan, gayrimenkulün yer aldığı bölgenin hangi sosyal sınıf tarafından tercih edildiği de mühim bir etkidir. Gecekondu tarzı izinsiz yapılaşmanın sık görüldüğü bir yere oranla lüks apartmanların ve konutların olduğu semtte gayrimenkullerin daha değerli olması doğal bir neticedir.

Bu sebeple; gayrimenkulün bulunduğu çevre ile gayrimenkulün bu çevresi ile olan karşılıklı etkilenmesinin ve çevrenin sosyo-ekonomik yapısı gayrimenkulün değerini etki eden unsurlardan bir tanesidir.

1.6.3. Yasal Özellikler

Kanuni düzenlemeler çoğu kez gayrimenkulün işletimini ve iktisadi değerini direkt ya da dolaylı olarak tesir eden önemli öğelerden birisidir. Mesela kamulaştırma yoluyla da gayrimenkulün kamu hizmetlerine direk özgülenebileceği gibi yapılan imar uygulaması ile gayrimenkulün işletme amacını değiştirilebilir.

Değerlendirme sırasında, gayrimenkulün içinde yer aldığı yeri doğrudan ilgilendiren kanuni düzenlemelerin, bilhassa imarla alakalı mevzuatların gözden geçirilmesi gerekmektedir. Kentsel bölgelerde planlama kapsamına dahil edilen arsa ve araziler imar çalışmalarından bariz bir biçimde etkilenmektedir. Tasarı ile var olan gayrimenkullere yapı düzeni ve kullanım bakımından önemli faydalı ve faydasız durumları temin etmektedir.

Gayrimenkulün imar planı içerisinde ayrıldığı gaye, gayrimenkulün değerini etki eden en mühim öğelerin önünde gelir. Bu nedenle gayrimenkulün hangi plan içerisinde bulunduğunun öncelikle tespit edilmesi ve bu plan dahilinde ayrıldığı gayesinin saptanması gerekmektedir. Bunun için taşınmazın, yerleşim alanı (nazım imar planı ile tespit edilmiş ve iskân edilmiş alan) gelişme alanı (nazım imar planında kentin gelişmesine ayrılmış alan) içinde olup olmadığı, konut alanı, ticaret sahası, sanayi sahası ve ya otopark, park, yol, yeşil alan, meydan gibi kamu hizmetleri ya da hastane, okul, cami gibi resmi bina ve tesislere ayrılmış olup olmaması önem taşımaktadır(Utkucu,2007:305).

Bununla birlikte taşınmazın yapı düzeni, parsel cephesi gibi unsurlar dikkat edilerek yapılacak inşada uyulması gereken kuralların tespit edilmesi gerekmektedir. Değeri tespit edilecek olan parselin tabi olduğu yapı düzeninin tespit edilebilmesi için parselin imar planındaki, bina ve inşaat emsalini, konturlarını, gabarisini, yapı nizamını, bahçe mesafesini ve üstündeki tabi olduğu yapılanma koşullarını anlatan tasdik edilmiş imar durumunu gösteren belgenin alakalı belediyeden sağlamak gerekir.

Taşınmazın değerini etki eden diğer mühim bir konu da gayrimenkul üzerinde hukuki bir sınırlamanın varlığının tespitidir. Gayrimenkul üzerinde kanuni bir sınırlamanın var olup olmadığı tapu kütüğündeki kayıtların tetkiki ile açıklığa kavuşturulur. Gayrimenkulün intifa, sükna gibi irtifak hakkı tesisine, icraya veya ipoteğe vb. muamelelere konu olması durumunda bahis konusu faaliyetlerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi gerekir. Aksi durumda yasal bir sonuç meydana getirmez(Mülayim,1994:102).

1.6.4. Mevzi Özellikleri

Gayrimenkulün olduğu yer itibariyle malik olduğu fiziksel ve geometrik yapı ve bunlarla ilişkili olarak da kullanım büyüklüğündeki yaşanan değişimler iktisadi bakımdan gayrimenkul değerini etki edebilecek vasıftadır. Bu nedenle taşınmazın mevzi özellikleri açısından da incelenmelidir(Yomralıoğlu,1997:4).

Gayrimenkulün eğimi değerlendirme muamelelerinde her zaman mühim bir etken olarak hesaba katılmalıdır. Eğim çoğunlukla tarım alanlarında ürünü, arsalarda ise inşaat sahası ve hacmini tesir eden iktisadi bir öge olarak karşılaşılır. Uygulamalarda, eğimi az olan arsa ve arazilerin, eğimi fazla olanlara nazaran daha değerli olduğu kabul edilir. Engebeli sathı olan bir imar parseli ayrı olarak inşaat giderlerini de yükseltmektedir. Dolaylı olarak, eğim ile değer arasında negatif bir orantı var denilebilmektedir. Eğim direk olarak topoğrafik yapıya bağımlı olması sebebiyle, topografyanın geometrik olarak ifade edilmesi gereklidir. Arazi yüzeyinde yapılacak ölçümler neticesinde ortalama eğim hesaplanır ve daha önce yapılacak bir eğim sınıflandırması ile topografyaya karşılık gelecek değer saptanır(Yomralıoğlu,1997:5).

Toprağın jeolojik yapısı ve yapı inşasına uygun olup olmadığı gayrimenkulün değerini etki eden bir diğer etkidir. İnşaatla uygunluluk bakımından gayrimenkulün zemin durumu ve dayanıklılığı incelenir. Çoğunlukla imar parselleri için mevzu bahis olan bir niteliktir. İnşaat alanında yapılacak bir kazı ya da dolgu faaliyeti, zemin yapısına göre fiyatı daha düşük ya da fiyatı daha pahalı bir yatırım icap edebilir. Mesela, gayrimenkulün zemin yapısının bataklık ve kayalık olması durumunda burası için yapılacak harcamalar diğer gayrimenkullere kıyasla çok daha farklı olacaktır. Zemin yapısı iktisadi bakımdan gayrimenkulü tesir edeceğinden, değerlendirmede gereğinin düşünülmesi gerekli bir diğer niteliktir. Yapılaşma koşullarının başında jeoloji mühendislerince düzenlenen yapılaşmaya uygunluk belgesinin elde edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkulün deprem bölgesinde yahut heyelan riski olan bölgede bulunması gayrimenkulün değerini negatif yönde tesir etmektedir. 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde ülkece başımıza gelen deprem felaketi acısı da gösterdi ki deprem bölgelerinde bulunan gayrimenkullere olan talep düşmekte ve bu nedenle bu gayrimenkullerin(diğer bölgelerde bulunan gayrimenkul göre vasıf ve diğer nitelik bakımından aynı ya da daha üstün niteliklere sahip olmasına karşın) değeri olumsuz yönde etki etmektedir.

Her şeyden önce üzerinde yapım, inşa ve ya tesis olmayan boş arsalarda, parselin geometrik yapısı, ileride yapılacak olan inşaat bedelini etkileyebilecek nitelikte olabilir. Parselin kırık köşe sayısı, kenarlarının girintili ve ya çıkıntılı, uzun ya da kısa olması, parselin dar ve uzun bir yapıda olması ekonomik maliyeti çoğalttığı gibi kullanımı ve hatta imar koşulları sebebiyle komşu parseller ile yasal ilişkiye girmeye zorlayarak parsel değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

Bilhassa ticari gayeyle kullanılacak nitelikteki arsa ve arazilerin cephe ve yol genişlikleri çok önem taşımaktadır. Vitrin büyüklüğü, ulaşım, boşaltma ve yükleme işlemlerinin kolay bir biçimde yapılabilmesi cephesinin genişliği ile doğru orantılıdır. Ayrı olarak değerlendirmeye temel olacak arazi ya da arsa üzerinde bu türden varsa irtifak hakları da ayrıca hesaba katılmalıdır.

Özet olarak, Gayrimenkul Değerlemesi, gayrimenkulün belli bir tarihteki inşaat yapısı, ulaşım imkanı, imar durumu, konumu, alt yapısı, elde edilen gelir, parselin boyutu, şekli, genişliği gibi değerini tesir eden tüm faktörlerin hesaba katılarak değerinin para türünden tanımlanmasıdır.

Kayıt dışı iktisat ve yasa dışı kazanılan para ile başarılı bir mücadele yapılabilmesi, vergi kaçığının ve kaybının en aza düşürülerek ülke gelirlerin çoğaltılması, gayrimenkul fiyat artış azalışlarının takibi, gayrimenkul piyasasının güven ve şeffaflığa ulaştırılması, gayrimenkullerin kamulaştırılması, özelleştirilmesi ve devletleştirilmesi planlı kentleşmenin sürdürülmesi, kentsel

yerleşmelerdeki çok ufak olan parsellerin bütün haline getirilmesi ve gayrimenkullerin iktisadi faaliyete konu diğer işlemlerin güvenilirliği bakımından taşınmaz değerlemesi çok büyük önem duyulmaktadır.

Fakat ülkemizde taşınmaz yatırım ortaklarının mevzu bahis faaliyetlerinin değerlemesinin gerçekleştirilmesi haricinde iktisadi işlemlere mevzu taşınmazların değerlemesinin kimler tarafından ve nasıl yapılacağı ve belirlenen değerlerin nasıl kaydedileceğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır.

Bu sebeple taşınmaz ile alakalı olarak tüzel ya da gerçek şahısların birbirleri aralarında yaptıkları ya da yapacakları muameleleri düzenlemek, bu işlemlere yönelik taşınmaz değerlemesini gerçekleştirmek, tayin edilen değerlerin tapu ve muhasebe kayıtlarına işlenmesini temin etmek gayesiyle zaman kaybetmeden yasal düzenleme yapılması ülkemiz için çok önemli bir adım olacaktır.

1.7. Gayrimenkul Değerleme Süreci

Değerleme, bir varlığın ya da taşınmazın, taşınmaz mal projesinin ya da bir taşınmaza bağlı olan hak ve yararların belli bir tarihteki beklenen değerinin bağımsız ve yansız olarak karar verilmesidir.

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken gayrimenkullerle alakalı değer kavramlarının iyi bilinmesi, farklılıklarının meydana konulması gerekir. Değer, bir malın kıymetini ifade eden soyut bir ölçü, fiyat ise bir malın pazardaki para karşılığı somut bir ölçüdür(SPK,2006).

Genel anlamda taşınmaz değerlemesi; bir taşınmazın, taşınmaz projesinin veya taşınmaza bağlı hak ve yararların değerlendirme günündeki muhtemel değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel kriterlere dayanarak kestirimidir.

Adaletli bir değer tahmini için;

- 1) Tüm asıl bilgi ve belgelerin sahip olunması,
- 2) Bu bilgi ve belgelerin doğru yorumlamak ve değerlendirebilmek için kavramların açık tarifinin yapılması gerekir.

Bir gayrimenkulün değeri, maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmekte ve bu bedel farklı yaklaşımlar kullanılarak tayin etmektedir. Gelişmiş batı ülkelerinde değerlendirme işlemleri, profesyonel gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Genelde değerlendirme eyleminde sonuca varmada, değerlendirme uzmanının değer yargıları, deneyimi, yansızlığı, takdir becerisi nitelik kazanmaktadır. Doğru bir netice için başkaca değerlemeye konu taşınmaza ve çevreye ilişkin yeterli düzeyde bilgi ve donanıma sahip olunmakla beraber değerlendirme tekniklerinin doğru ve mevzuatla orantılı olarak uygulanması da rol oynamaktadır. Burada en mühim ve en çok üzerinde durulan husus değerlendirme uzmanlarının nesnel, herhangi bir etki altında kalmadan, kendisinin ve alıcılarının kişisel çıkarlarını gözetmeden neticeye varmalarıdır.

Gayrimenkul değerlendirme(Açlar ve Çağdaş,2015:125);

- Kent planlarının düzenlenmesi ve uygulanması
- Kamu yatırımları neticesinde oluşan değer artışlarının kamuya geri döndürülmesi
- Yoğun kentsel yerleşimlerde küçük parsellerin toplulaştırılması
- Gayrimenkul piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması
- Gayrimenkul değerlerinin istatistiksel olarak izlenmesi, alıcı ve satıcıya yol gösterilmesi
- Gayrimenkullerin vergilendirilmesi
- Gayrimenkullerin kamulaştırılması veya özelleştirilmesi konuları yönlerinden büyük önem taşır.

Gayrimenkul ve finansal varlıklar birçok benzer karakter taşımaktadırlar. Özellikle hisse senedi ve tahvil için geliştirilen finansal varlıkları değerlendirme modelleri, gayrimenkul için de kullanılmaktadır. Her ikisinin de nakit akımlarına göre değeri; gelecekte yaratacakları nakit akımları, nakit akımlarındaki büyüme ve nakit akımları ile ilgili belirsizlikler tarafından belirlenmektedir. Daha yüksek nakit akımı ve büyüme, bu nakit akışına ait daha düşük risk, sonuçta daha fazla değer anlamına gelmektedir.

İki varlık arasındaki benzer karakterlerin yanında, önemli bazı farklılıklar da bulunmaktadır. İki varlık arasındaki en önemli fark likidite ve yatırımcı tipidir. Ayrıca, gayrimenkul ve finansal varlıklar tarafından yaratılan nakit akımlarının doğası da oldukça farklıdır. Örneğin, çoğu gayrimenkul yatırımının yarattığı nakit akımları belirli bir süre ile sınırlı olmasına karşın, hisse senedi gibi finansal varlıkların yarattığı nakit akımlarının süresi sınırsızdır. Varlıkların yaşam sürelerinde ortaya çıkan bu farklılık, varlıkların tahmin dönemi sonunda ortaya çıkan son değerlerinin de farklı olmasına neden olmaktadır. Hisse senedi gibi sonsuz yaşama sahip olduğu varsayılan finansal varlıkların değerleri zaman içerisinde genelde artarken, gayrimenkul gibi varlıkların son değerleri, kullanım sonucu oluşan aşınma neticesinde bugünkü değerinden daha düşük olabilmektedir. Örneğin, binalarda binanın kendisi sınırlı bir yaşama sahipken, binanın üzerinde kurulduğu arsası sınırsız yaşama sahiptir.

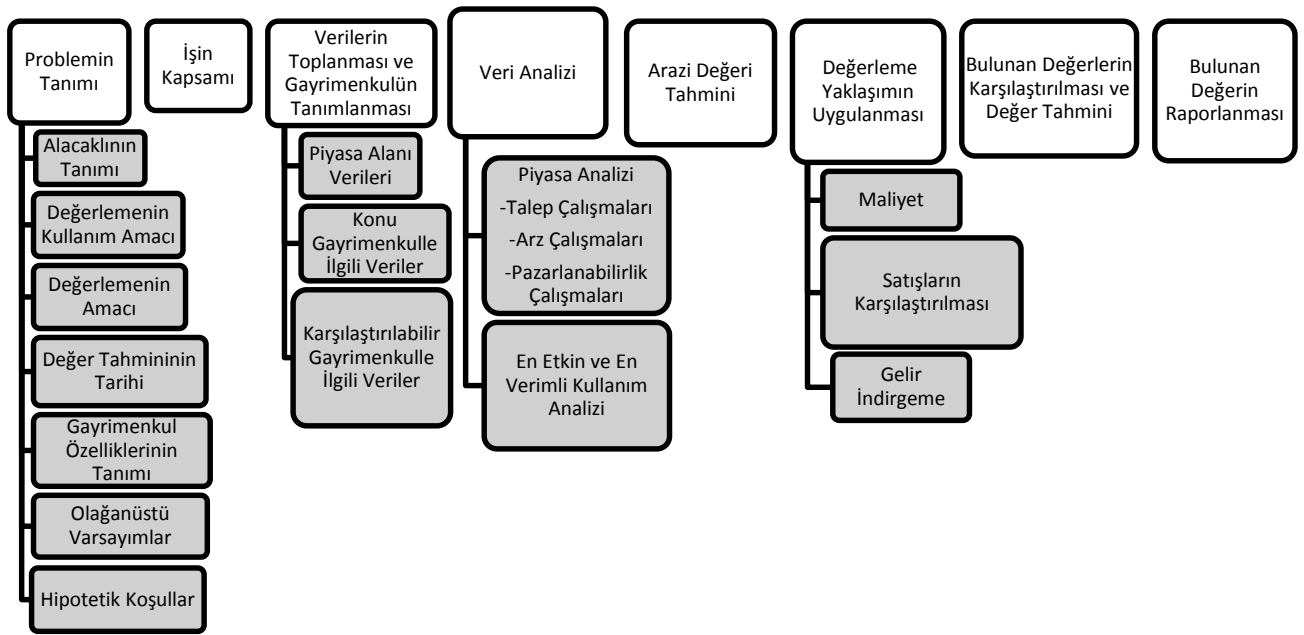
Her değerlendirme yönteminin farklı tatbik etme yöntemleri vardır. Değerleme Uzmanlığının eğitimi ve yetkin olması, yöresel ölçüler, piyasa şartları ve kullanılabilir bilgiler, hangi yöntem ve yöntemlerin kullanılacağını belirlemektedir. Alternatif yöntemlerin var olmasının sebebi, nihai değer takdiri için değerlendirme uzmanına bir dizi analitik imkan sağlamaktır.

Alternatif Değerleme Yöntemleri, mülkiyet hakkı, bireysel mülk, firma ve mali çıkarlar dahil, hemen her türlü değerlemede yaygın şekilde kullanılır. Bununla birlikte, değişik gayrimenkullerin değerlemesi, değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine göre farklı veri kaynaklarının kullanılmasını gerektirir. Mesela, müstakil binalarla alakalı gayrimenkul piyasalarında, yaygın şekilde alım-satım konu olduğu için benzerleriyle karşılaştırarak değerlendirilirken, çok sayıda mülke sahip gayrimenkul şirketlerinin hisselerinin değeri, alakalı hisse senedi piyasalarındaki fiyat oluşumuyla belirlenmektedir.

Değerleme süreci, gayrimenkullerin gerçek değerleri hakkında alacaklıların sorularını cevaplayabilmek adına, değerlendirme uzmanının takip ettiği sistematik bir prosedürdür. Değerleme

süreci, değerlendirme uzmanının belirli bir gayrimenkul değerlemesi konusunda alacaklı ile anlaşması ile başlar, değerlendirme sonuçlarının alacaklıya rapor edilmesi ile son bulur. Takip edilen aşamalar değerlendirme yapılacak gayrimenkulün cinsine ve mevcut verilere göre değişebilir. Gayrimenkul değerlendirme sürecinin sonucunda ulaşılmaya çalışılan, değerlendirilen gayrimenkulün piyasa değerini etkileyen faktörlerin tümünü göz önüne alan ve her yönüyle desteklenen bir değere ulaşmaktır. Gayrimenkulün özelliğine, alacaklı ihtiyaçlarına, yöntemin uygulanabilirliğine veya mevcut verilere göre, yapılacak değerlemede bir veya birden çok yöntem kullanılabilir. Her üç yöntemde değerlendirilen gayrimenkulün özelliğine göre veri toplamayı ve analiz etmeyi gerektirmektedir. Bu nedenle değerlendirme sürecinde bu yöntemlerin birbirleriyle oldukça fazla ortak yönleri bulunmaktadır.

Değerleme sürecindeki aşamalar Şekil 1.2.'de verilmektedir:



Şekil 1.2.: Değerleme Süreci (Appraisal Institute, 2001:100).

Bu amacı gerçekleştirmek için değerlendirme uzmanı farklı yaklaşım modelleri kullanmaktadır. Değerleme yöntemleri olarak tanımladığımız bu yaklaşımlar, maliyet yöntemi, satışları karşılaştırma yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleridir.

1.7.1. Problemin Tanımı

Değerleme sürecinde ilk adım, değerlendirme probleminin açık bir şekilde ortaya konulmasıdır. Bu durum olabilecek belirsizlikleri ortadan kaldırır ve yapılacak değerlemenin sınırlarını belirler. Problemin tanımında aşağıdaki unsurlar bulunur;

- Müşterinin ve muhtemel kullanıcıların belirlenmesi
- Değerlemenin kullanım amacının belirlenmesi
- Bulunacak değer belirlenmesi

- Değerleme tarihinin belirlenmesi
- Gayrimenkulün özelliklerinin belirlenmesi
- Olağandışı öngörülerin belirlenmesi

unsurları yer alır.

Değerleme probleminin uygun bir şekilde tanımlanabilmesi için gayrimenkulün sahip olduğu temel bilgilerin bilinmesi gerekir. Bu bilgileri, yer, fiziksel, yasal, ekonomik özellikler, gayrimenkule ait haklar, gayrimenkul dışında değerlendirilmesi gereken varlıklar (demirbaş vb.), gayrimenkulün üzerindeki kısıtlamalar şeklinde sıralayabiliriz.

Değerleme uzmanı bir işin alınıp alınmayacağına karar vermeden önce müşteriyi ve işin getireceği her türlü profesyonel yükümlülükleri göz önünde tutmalıdır. Müşteri gizli kalmayı talep etse dahi, değerlendirme uzmanı etik kurallar gereği müşteriyi çalışma dosyasında belirtmelidir.

Değerlemede müşterinin değerlendirme raporunda yer alan bilgileri ne amaçla kullanacağını belirtmesi söz konusudur. Değerlemenin kullanım amacı, gayrimenkulü satın almak veya satma olabileceği gibi borç vermek, vergi hesaplayabilmek, finansal tabloda göstermek de olabilir.

Değerleme raporunda değer tipinin yazılı olarak ifade edilmesi söz konusudur. Bulunacak değer piyasa değeri, kullanım değeri, yatırım değeri olabilir. Değerleme uzmanı müşteri tarafından hangi değer talep edildiğini açıkça sormalı ve raporda bulunduğu değer tipini belirtmelidir.

Gayrimenkul değerini etkileyen faktörlerin sürekli değişmesi söz konusu olduğu için değerlemenin tarihi önemli bir unsur oluşturur. Gayrimenkul değerlemesinde bazen geçmişe ait değerler de talep edilebilir. Örneğin kaza halinde sigorta tutarı hesaplamalarında, mahkemelerde geçmişe ait değer önemli olduğu davalarda vb. Bazen de gelecekteki gayrimenkul değeri önemlidir. Özellikle yeni yapılacak veya inşaat aşamasında olan projelerde gelecekteki muhtemel gayrimenkul değerinin tahmin edilmesi gerekir.

Değerleme uzmanı önceden tahmin ettiği olağanüstü hipotezleri ve varsayımsal şartları (karşıtını) önceden tanımlamalıdır. Örneğin; çevre kirliliğine konu üretim yapan fabrikada uzman kirlenmenin olmadığı hipotetik koşuluna dayanarak değerlendirme yapılabilir.

Müşterinin ve Muhtemel Kullanıcıların Belirlenmesi; Değerleme süreci müşterinin değerlendirme uzmanı ile görüşmesinden önce başlar. Bir işin alınıp alınmayacağına karar vermeden önce değerlendirme uzmanı müşteriyi ve işin getireceği her türlü profesyonel yükümlülükleri göz önünde bulundurmalıdır. Değerleme uzmanı müşteriyi ve değerlemenin muhtemel kullanıcılarını açık bir şekilde tanımlamalıdır. Müşteri gizli kalmayı talep etse bile, değerlendirme uzmanı yine de etik kurallar gereği müşteriyi çalışma dosyasında belirtmelidir(Gönülal,2009:51).

Değerlemenin ve Kullanım Amacının Belirlenmesi; Burada amaç, müşterinin değerlendirme raporunda yer alan bilgileri ne amaçla kullanacağını açıkça ortaya konulmasıdır. Bu nedenle değerlendirme uzmanı değerlendirme raporunun ne için kullanılacağını işe başlamadan önce bilmek zorundadır. Kullanım amacının belirlenmesi değerlendirme uzmanının yapacağı analizin türünü de belirlemesine yarar. Müşteriler genellikle işi verdiklerinde değerlemeyi ne amaçla kullanacaklarını belirtirler. Değerlemenin kullanım amacı çoğunlukla bir gayrimenkulü satın almak veya satmak olabileceği gibi, borç vermek, vergi hesaplayabilmek, kiraya vermek, gayrimenkulün değerini finansal tablolarda göstermek veya sadece bilgi amacıyla olabilir.

Kullanım amacının açıkça ortaya konulması gereksiz çalışmaların yapılmamasını ve zaman kaybedilmemesini sağlar(Hacıoğlu,2002:84).

Bulunacak Değerin Belirlenmesi; Her değerlendirme raporunda bulunacak değer tipinin yazılı olarak ifade edilmesi gerekmektedir. Bu gereklilik değerlendirme standartlarında da belirtilmektedir.

Bulunacak değer aşağıdakilerden birisi veya birkaçı olabilir.

- Piyasa Değeri
- Kullanım Değeri
- Devam Eden Değer
- Yatırım Değeri
- Vergi Değeri

Bulunacak değer ile müşterinin talep ettiği değer birbirine aynı olduğunu belirlemek, değerlendirme uzmanının sorumluluğudur. Değerleme uzmanı hangi değer müşteri tarafından talep edildiğini açıkça sormalı ve raporunda bulunduğu değer tipini belirtmelidir. Böylelikle, raporu okuyan herkes bulunan değer hangi değer olduğunu net olarak bilmelidir.

Değerleme Tarihinin Belirlenmesi; Gayrimenkul değerini etkileyen faktörler sürekli olarak değiştiği için, değerlendirme tarihinin mutlaka belirtilmesi gerekmektedir. Değerleme tarihinde gözlemlenen koşullar bu tarihten itibaren belirli bir süre boyunca geçerli olsa bile, bulunan değer sadece değerlendirme tarihi için geçerli olduğu kabul edilir. Piyasa değeri, piyasa katılımcılarının gelecek ekonomik koşullar hakkındaki beklentilerinin bir yansıması olarak görülür. Bu algılamaya belirli bir tarihteki piyasa verilerine göre oluşmaktadır. Değeri etkileyen faktörlerde meydana gelen ani değişiklikler, gayrimenkul değerini de önemli ölçüde değiştirebilmektedir. Bu nedenle, değer ait olduğu tarih ile genellikle farklı bir tarih olan raporun teslim tarihi veya açıklanma tarihi karıştırılmamalıdır.

Gayrimenkul değerlemesinde genellikle en güncel değerler talep edilir, fakat bazı durumlarda, geçmişte herhangi bir tarihe ait değer de talep edilebilir. Örneğin, ölüm halinde veraset vergilerinin hesaplanmasında, kaza halinde sigorta tutarı hesaplamalarında, elde etme tarihinin önemli olduğu gelir vergisi hesaplamalarında, mahkemelerde geçmişe ait değer önemli olduğu davalarda vb.

Gayrimenkul değerlemesinde bazen gelecekteki gayrimenkul değerlerinin bulunması da gerekebilir. Özellikle, yeni yapılacak veya inşaat aşamasında olan projelerde ve nakit akımlarının belirlenmesinin zorunlu olduğu durumlarda, gelecekteki muhtemel gayrimenkul değerlerinin tahmin edilmesi gerekir.

Gayrimenkulün Özelliklerinin Belirlenmesi; Değerleme probleminin uygun bir şekilde tanımlanabilmesi için gayrimenkul hakkındaki bazı temel bilgilerin mutlaka bulunması gerekmektedir.

Bu temel bilgiler; Yer, Fiziksel ve yasal ve ekonomik özellikler, Gayrimenkule ait haklar, Gayrimenkul dışında değerlendirilmesi gereken varlıklar (demirbaş vb.) Gayrimenkulün kullanımı üzerindeki kısıtlamalar şeklinde sınıflandırılarak özellikleri belirlemeye çalışılır.

Olağandışı Öngörüler ve Hipotetik Koşullar; Değerleme uzmanı değerlemeyi etkileyebilecek herhangi bir olağanüstü varsayımı ve hipotetik koşulları öncelikle tanımlamalıdır. Olağanüstü bir varsayımın veya hipotetik koşulun, değerlemede kullanılıp kullanılmayacağı, karşılaşılan değerlendirme probleminin yapısına ve kullanım amacına bağlıdır.

1.7.2. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, bir değerlendirme çalışmasında, araştırılacak ve analiz edilecek bilginin miktarı ve çeşidinin belirlenmesidir. Bir değerlendirme çalışmasında, yapılacak işin kapsamının açıkça ifade edilmesi zorunludur. Değerleme uzmanı tarafından, değerlendirme raporlarında, neyin yapıldığının belirtilmesi kadar, neyin yapılmadığının da belirtilmesi önemlidir. Mesela sınırlı bir bilgiye ulaşılabilmisse uzman bilgi edinmek için tükettiği süreyi ve incelediği alanı belirtmek isteyebilir. Değerleme raporunun içinde farklı alanlarda bu konuda üzerinde durulacak olsa bile ayrı bir kısımda mevzu edilmesi tavsiye edilir(Yazıcı,2006:53).

Değerlemeyi tarif etmek lüzumlu kaynak ve bilgilerin açıklanmasına destek olur. Bu sayede uzman daha sonra olan süreci ve aşamaları daha rahat tasarlayabilir. Tanımlamalar ve iş programları taşınmazın çeşidine bağlantılı şekilde gerçekleştirilecektir. Değerleme bir süreçtir. Nihai amaca en hızlı varabilmek iyi bir programlamaya ve aşamaları dikkatli bir biçimde tasarlamaya bağlıdır.

1.7.3. Veri Toplama ve Gayrimenkul Tanımı

Veri toplama aşamasında toplanacak veriler üç ana gruba ayrıştırılabilir. Bunlar, piyasada mevcut genel veriler, değerlendirilecek gayrimenkule ait veriler ve değerlendirilecek gayrimenkul ile karşılaştırılabilir benzer gayrimenkullere ait verilerdir. Değerleme uzmanı tarafından ihtiyaç duyulan veriler genel veriler ve özel veriler olarak iki gruba da ayrıştırılabilir.

Genel veriler, taşınmaz değerini etkileyen sosyal, ekonomik, yasal ve çevresel faktörler hakkındaki bilgileri içermektedir.

Özel veriler ise değerlendirilen ve karşılaştırılabilecek gayrimenkullere ait yasal, fiziksel, yerel, maliyet ve gelir gibi bilgileri içermektedir.

1.7.4. Veri Analizi

Piyasa verileri ve söz konusu gayrimenkule ve karşılaştırılabilir gayrimenkullere ait veriler toplandıktan ve doğrulukları kontrol edildikten sonra, toplanan veriler analize tabi tutulur. Veri analizinde başlıca yapılan iş, piyasa analizi ve en etkin ve en verimli kullanım analizidir(Gönülal,2009:49).

1.7.4.1. Piyasa Analizi.

Piyasa analizi arz ve talep çalışmaları ile pazarlama faaliyetlerini kapsamaktadır. Piyasa analizinde belirli bir mülk için piyasa koşulları araştırılmaktadır. Piyasa analizi, zaman içerisinde arz ve talebi belirleyen ve sonuçta gayrimenkulün değerini etkileyen değişiklikler hakkında, değerlendirme uzmanına önemli bilgiler sağlamaktadır. Aynı zamanda, gayrimenkul piyasası ile ilgili yerel gelişmeler de yakından gözlenmiş olmaktadır(Tanrıvermiş,2016:113).

Hedef Kitle Pazarının Belirlenmesi, Bir gayrimenkul pazarının büyüklüğünü belirlemek için iki teknik bulunmaktadır:

- Farklı gayrimenkul türlerinin tamamı için uygulanacak teknikler,
 - Belirli bir gayrimenkul pazarının hacmini belirlemek için oluşturulan özel teknikler.
- Pazar alanının belirlenmesinin iki amacı vardır. Birincisi, belirli bir taşınmaz grubu için potansiyel müşterileri belirlemek, ikincisi ise müşterilerin nereden geldiğini belirlemektir.

Pazar alanının belirlenmesinde üç adet genel teknik bulunmaktadır:

- Müşterilerin ikamet alanına göre pazar alanının belirlenmesi,
- İkame gayrimenkullerin konumuna göre pazar alanının belirlenmesi,
- Benzerlik durumlarına göre pazar alanının belirlenmesi,

Müşterinin ikamet alanına göre pazar alanının belirlenmesinde; bölgede yaşayan nüfus oranı temel alınmaktadır. Söz konusu taşınmaz parsellenip üzerine konut yapılacak bir arazi veya bir apartman arsası ise, nüfus sayım bölgeleri bu apartman ya da arsaların kendisine ev sahibi veya kiracı olarak çekeceği potansiyel müşteriler hakkında fikir verecektir. Eğer değerlendirilecek gayrimenkul bir semt alışveriş merkezi ise nüfus sayım bölgeleri perakende müşterilerin sayısını gösterecektir.

İkame taşınmazlara göre pazar alanının belirlenmesinde; birbiriyle benzer özellikler taşıyan gayrimenkullerin kıyaslanması söz konusu olmaktadır. Bir konut alıcısı; birbirinin ikamesi olan ve her birini eşit düzeyde istediği konutlar arasından elbette ki en ucuzunu seçecektir. Bu noktada analizi yapan uzman, ikame taşınmazları yaşam ve iş alanları yerleşimleri karşısındaki konumlarını dikkate alarak pazar alanını tanımlamaya çalışacaktır. Elde ettiği coğrafi dağılım pazar alanını ifade edecektir.

Benzerlik yöntemi ile pazarın belirlenmesi; bu yöntemde satışları karşılaştırma yönteminde olduğu gibi karşılaştırılabilir benzer gayrimenkullerin kullanılmasıdır. Analist önce hedef gayrimenkule benzer özelliklere sahip ve nitelikleri bilinen başka bir gayrimenkul tespit eder. Benzer gayrimenkul için pazar alanının bulunduğu bir durumda hedef taşınmazın pazar alanı için bundan hareketle bir kestirim elde edebilir. Bu teknik, alışveriş merkezlerinin pazar büyüklüğünün belirlenmesinde sıkça kullanılır.

İş merkezlerinin belirlenmesi: Büroların, çalışma ofislerinin yer aldığı iş merkezleri, yerleşim alanı veya alışveriş merkezleri gibi coğrafi yakınlık dikkate alınarak belirlenen bir satış ya da pazar alanına sahip değillerdir. Analist tüm ili dikkate alarak analiz yapmak durumundadır.

Çalışma ofislerinin bulunduğu iş merkezlerin pazarını belirlemede kullanılacak kategoriler; Genel yerleşim, Tek veya çok kiracı olması, İşyeri binalarının sınıfı veya kalitesi, Özel mevki gibi bileşenlere sahip olması gerekmektedir(Güngör,1999:17).

Talep Tahmini, Perakende hizmetlerin verildiği bir gayrimenkulün talep tahmini bireysel hizmetlerin talebine odaklanmaktadır.

1. Pazar alanındaki (veya ildeki) perakende alanların, pazar alanının (veya ilin) nüfusuna oranı şeklinde bulunabilmektedir.

2. Pazar alanındaki (veya ildeki) perakende alanların, pazar alanındaki (veya ilin) hane halkı sayısına oranıyla hesaplanabilmektedir.

Eğer pazar alanı için hesaplanan oran, ilin tamamı için hesaplanan orandan büyükse, bu durum perakende alandaki hizmetler için güçlü bir talep olacağını; perakende alan için hesaplanan oran il için hesaplanan orandan küçükse, bu pazar alanı için talebin doymuş olduğunu gösterecektir.

Pazar koşulları çok dikkatli irdelenmelidir. Eğer Pazar alanındaki ortalama gelir düzeyi il ortalamasından anlamalı ölçüde yüksekse, pazarda ekstra perakende hizmetlere de bir talep olabilir. Her bir alandaki, mevcut yerleşim diğerleriyle kıyaslanmalıdır. Ayrıca bir pazar alanındaki çok nitelikli bir alışveriş merkezi diğer alanlardan, şehrin diğer bölgelerinden de müşteri çekebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Arz Tahmini, Gayrimenkul arzı, pazar alanındaki rakip gayrimenkuller bağlamında incelenmelidir. Arz miktarı, taşınmazların fiyatlarının ve yeni inşa edilen binaların maliyetlerinin bir fonksiyonudur.

Arz tahmini, en genel düzeyi olan Düzey A, bunun tarihsel ve demografik veriler kullanılarak detaylandırılmış hali olan Düzey B ve daha çok ileri teknikler kullanılarak yapılan Düzey C olmak üzere farklı detayda ve farklı teknikler kullanılarak yapılabilir (Güngör, 1999:17).

1.7.4.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi.

Bir değerlendirme uzmanının taşımazın fiziki niteliklerini, kullanışlılığını ve taşınmazın kullanımının çevre ile adapte olup olmadığını irdelemesi gerekmektedir. Bir değerlendirme uzmanının piyasa ve iktisadi eğilimleri tetkik etmesi direkt o gayrimenkulün en etkin ve en verimli kullanım sahasına girmektedir. Her bir değerlendirme en etkin ve en iyi kullanımı ortaya koymak adına uzman bir çalışmayı ortaya koymayı gerektirmektedir. Buna göre en etkin ve en verimli kullanımı şu şekilde tanımlayabiliriz:

“Bir gayrimenkulün fiziksel olarak uygun olan, kanunlarca izin verilen, mali olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en fazla değeri getirecek en olası kullanımıdır” (Güngör, 1999:18).

En etkin ve en verimli kullanım analizi, her ne kadar iki ya da daha fazla sayıda gayrimenkul parseli fiziksel benzerliklere sahip olsalar bile kullanım biçimleri bakımından önemli farklılıkların olabileceği görüşüne dayanmaktadır.

En etkin ve en verimli kullanımı belirleyen temel hususlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir:

- Kullanım akla uygun ve mümkün bir kullanım mıdır?
- Kullanım hukuki mi ya da kullanım için bir yasal hak alabilme imkanı var mı?
- Mülk fiziki olarak kullanıma müsait mi veya müsait duruma getirilebilir mi?
- Teklif edilen kullanım mali açıdan gerçekleştirilebilir mi?

İlk dört test sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en etkin ve en verimli kullanım arazinin gerçekten en verimli kullanımı mıdır?

En kolay değerlendirme görevleri bile etkin ve en verimli kullanım anlayışına dayanmalıdır. Kanunlarca müsaade edilmeyen ve fiziki açıdan muhtemel olmayan kullanım çok fazla verimliliğe sahip olsa bile en etkin ve en verimli kullanım kabul edilemez. Hem kanuni olarak müsaade edilen hem de fiziksel olarak mümkün olan bir kullanım o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğu değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmalıdır.

En etkin ve en verimli kullanım analizi; arsa boşmuş gibi ve geliştirilmiş olarak mülkün en etkin ve en verimli analiz şeklinde açıklanabilir.

Arsa boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanım analizi: Tüm akla uygun seçenekler içinden sermaye, işgücü, geliştirme işlemleri ve ödemeleri gerçekleştirildikten sonra en fazla arazi kazancını elde edecek kullanımı ifade etmektedir. Bu çalışmada gayrimenkulün kullanımı onun boş olduğu ya da üzerinde yapı var ise onun yıkılabileceği hipotezi ile yapılmaktadır.

Geliştirilmiş olan taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizi: Var olan bir yapı mülkün toplam piyasa değerine katkıda olduğu sürece ya olduğu gibi ya da restorasyon yapılarak kullanılması esasına dayanmaktadır. Fakat binayı yıkıp yenisini yapmaktan elde edilecek kazanç daha çok ise bu yöntem seçilmektedir.

En etkin ve en verimli kullanım analizinde değerlendirme uzmanı talebin tüm önemli etkenlerini göz önünde tutmak durumundadır. Olası bir talep bir yerin gözle görülebilir üstünlüklerinin dikkate alınması kadar önem teşkil etmektedir. Mesela bir AVM için çok uygun olarak görülen yer, bu yerde ileride yapılması planlanan ilave bir perakende satış tesisine ya da potansiyel bir yerleşim alanı ihtiyacına cevap vermekten mahrum olabilmektedir. Kısaca en etkin ve en verimli analizi, var olan piyasa şartlarında olası en yüksek faydayı ortaya koyacak biçimde tümüyle gerçekçi olarak yapılmak durumundadır.

1.7.5. Arazi Değerinin Tahmini, Uygulanması, Karşılaştırılması ve Raporlanması

Veri analizi yapıldıktan sonra, gayrimenkul değerlemede en önemli konulardan birisi arazi değerinin tespit edilmesidir. Arazi değerlemesi direk olarak en etkin ve en verimli kullanım analizine bağlıdır. Arazinin en etkin ve verimli kullanımı ve arazinin değeri aralarındaki bağ var olan en etkin kullanım olup olmadığını belirler. Yapılacak olan tüm değerlemelerde arazinin bulunan değere toplam katkısının bilinmesi önemli bir unsurdur.

Yapılacak olan değerlendirme sürecinde;

- 1) Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Yaklaşımı)
- 2) Gelirlerin Yaklaşımı (Gelir İndirgeme)
- 3) Maliyet Yaklaşımı uygulanabilir.

İdeal olan tüm datalar elverişli olduğu süre zarfında bütün yaklaşımların uygulanmasıdır. Ancak bazı durumlarda ayrı ayrı ya da ikisi birlikte de uygulanabilir.

Son analitik işlemdir. Bu bölümde değerlendirme uzmanı farklı yaklaşımlardan meydana getirdiği farklı belirtileri, değer neticelerini ve tatbik edilen metotları izah eder. Farklı yöntemlerden oluşan değerle son bir değere kanaat edilmeye ve sonuç değeri bir maddi açıdan

açıklamaya çalışır. Sonuç çoğunlukla tek bir sayı olarak gösterilebileceği gibi bir değer aralığı ile de tanımlanabilir ya da bir referans noktası belirlenebilir.

Değerleme süreci sonuç içeren rapor haline getirilmeden ve alıcıya sunumu yapılmadan bitirilemez. Değerleme yanıltıcı olmayan, doğru ve açık bir şekilde ortaya konulmalıdır. Kullanıcıların raporu daha iyi kavrayabilmelerine yardımcı olmak için yeterli veriyi kapsamalıdır. Değerlemeyi direk etki eden ve bu tesirini değeri üstünde gösteren herhangi sıra dışı bir hipotezi, varsayımsal, sınırlayıcı durumu doğru ve net bir şekilde verilmelidir. Rapor edilen değer değerlendirme uzmanının düşüncesidir ve toplanan bilgilere uygulanan tecrübe ve anlayışı aksettirir. Rapor değerlendirme uzmanının çalışmasının somut bir anlatımıdır. Sonuçlar müşteriye yazılı veya sözlü sunulabilir.

BÖLÜM II

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE LİTERATÜR İNCELEMESİ

2.1. Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımları

Birçok ülkede değerlendirme sürecinde; emsal (satışları) karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı olmak üzere üç değerlendirme yöntemi kabul edilmiştir. Yeterli datalara sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az tatbik edilebilir bir yaklaşım olsa da, mukayese edilebilir dataların noksanlığının söz konusu olduğu durumlarda, maliyet yaklaşımı daha fazla kullanılmaktadır. Bazı ülkelerin kanunları bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını sınırlandırmakta ve hatta engellemektedir. Bu tür kısıtlamalar olmadığı ya da belirli bir yaklaşımın dışarda tutulması için zorlayıcı başka nedenler bulunmadığı durumlarda, değerlendirme uzmanı her bir yöntemi göz önünde bulundurmalıdır. Bazı ülkelerde, değerlendirme uzmanı belirli bir yaklaşımın uygulanmaması için destekleyici bilgileri veya geçerli diğer nedenleri arz edemiyorsa, bu yöntemlerden her birinin uygulanması mecburi tutulmaktadır. Bu yaklaşımlardan her biri kısmen de olsa ikame ilkesini esas almaktadır. Bu prensip benzer veya yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet var olduğu durumlarda en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ifade eder. En basit haliyle anlatmak gerekirse, bir taşınmazın belli bir pazarda ki fiyatı, bu taşınmazla pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal seçenekler ve değerlendirme konusu mülkü benzer bir kullanımı için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlayanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır(Yazıcı,2006:28).

Değerlemenin bu üç yöntemi, hepsi aynı iktisadi ilkelere dayansa bile birbirlerinden bağımsızdır. Bu üç yaklaşım ile bir değer göstergesi geliştirilmek hedeflenmektedir. Fakat nihai değer kararı, kullanılan tüm dataların ve süreçlerin dikkate alınmasına ve farklı yaklaşımlarla elde edilen değer göstergelerinin nihai bir değer tahmini için birbirlerine uygun hale getirilmesine bağlıdır.

Öte yandan konuyla yakından ilgili olan arsa değeri tespiti gayrimenkul değerlemeden ayrı bir şekilde yapılmaktadır. Arsa değeri analizi değerlendirme raporunda ayrı bir bölüm olarak veya maliyet yönteminin alt bölümü olarak yer almaktadır. Aşağıda gayrimenkul değerlendirme yaklaşımları incelenmektedir.

2.1.1. Satışları Karşılaştırma (Piyasa Yaklaşımı) Yaklaşımı

Bu yaklaşımın temeli benzer gayrimenkullerin geçmişteki satış değerlerinin analiz edilmeye dayalıdır. Satış karşılaştırma yaklaşımının en belirgin özelliği, değeri belirlenecek taşınmazın niteliklerine en yakın özellikte ve yakın zamanda satışı yapılmış benzer gayrimenkullerin bulunmasıdır.

Bu yaklaşımda kullanılan araştırma analizi teknikleri, gayrimenkul değerlemesinin temelini oluşturmaktadır. Bu yaklaşım çerçevesinde piyasadaki kiralardan, giderlerin, arsa değerlerinin, maliyetlerin, amortismanın ve değerlemede kullanılan diğer parametrelerin tespit edilmesi veya tahmin edilmesi, diğer değerlendirme yaklaşımları olan maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımlarına da veri oluşturmaktadır(Çağdaş,1998:232).

Satışların karşılaştırılması yönteminde, değerlendirme uzmanı birbirine benzer gayrimenkulleri araştırarak ve bu gayrimenkullerle ilgili gayrimenkulle mukayese ederek bir değer takdiri geliştirir. Gayrimenkule benzeyen ve yakın zamanda satılmasına girişilmiş, teklif verilmiş, satılmış, güvence bedeli ödenmiş mülkleri mukayese yoluna gidilir. Uygun karşılaştırma ölçütleri kullanılarak gayrimenkulün değeri elde edilmeye çalışılır.

Satışların karşılaştırması yaklaşımının kullanım alanları ve uygulanırken dikkat edilmesi gereken durumlar şu şekilde sıralanabilir(Tanrıvermiş,2016:130);

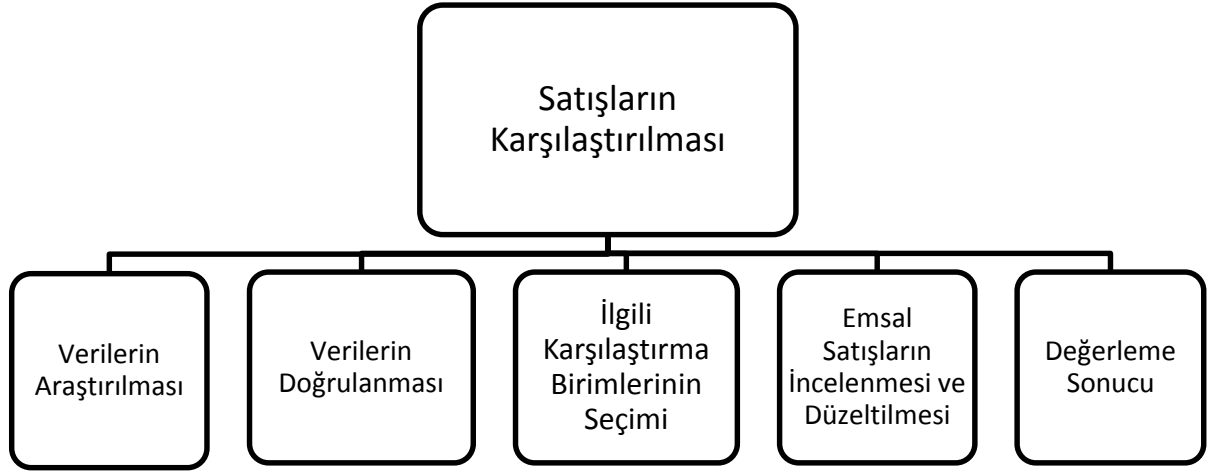
1. Güvenilir ve yeterli data bulunabilmesi durumunda her tür taşınmaza uygulanabilir.
2. Bilgi olması durumunda değerini belirleyebilmek için en uygun yöntemdir.
3. Hususi gayeyle yapılmış taşınmazların değerinin belirlemek için kullanılmaz.(örnek müze, kütüphane, cami, okul.vs.)
4. Çoğunlukla geliri olmayan taşınmazların (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
5. Ülkemizde konut değerlemesinde sık bir kullanım sahası vardır.
6. Mal sahibi tarafından kullanılan sanayi ve ticari mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
7. Geçmiş datalar değerlendirilirken datanın gerçekleştiği zamandan bu tarafa gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önünde tutulmalıdır.

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı verileri aşağıdaki kaynaklardan elde edebilir:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Gerçekleşmiş satışlar, | 7. Medya: İnternet/gazeteler/gayrimenkul dergileri, |
| 2. Kontratlar, | 8. Diğer değerlendirme uzmanları, |
| 3. Teklifler, | 9. Değerleme uzmanının arşivleri |
| 4. Resmi kayıtlar, | 10. Mahkeme kayıtları, |
| 5. Emlak komisyoncuları, | 11. Mülk yöneticileri |
| 6. Müzayedeler, | |

Satışları karşılaştırma yaklaşımında, kıyaslama öğeleri arasında satılan gayrimenkul ekonomik özellikler, mevki, satış şartları, fiziksel nitelikleri, pazar şartları, finansman koşulları, mülk hakları, satın almanın hemen ardından yapılan giderler, kullanım ve bir satışın taşınmaz olmayan bileşenleri yer almaktadır(Şahin,2010:10).

Bu yaklaşımda izlenecek adımları sırasıyla aşağıdaki şekildedir:



Şekil 2.1.: Satışların Karşılaştırılması Süreci.

a) Verilerin Araştırılması, Değerleme sürecinin en güç aşaması olarak nitelendireceğimiz bu mertebede fiyat, büyüklük, fiziki durum, satış tarihi, konum-arazi kullanım sınırlamaları gibi nitelikler bakımından konu taşınmaza benzer gayrimenkuller için satış faaliyetleri, satış listeleri ile alım-satımı için verilen önerilerin tetkiki söz konusudur. Bu yaklaşımda en önemli unsur kıyaslama yapmak için yeterli düzeyde bilgiyi edinebilmektir. Sonuçlar piyasadan elde edilir. Değerleme uzmanı çok sık görüşme yapacaktır. Veriler şahsi temas ile mal sahiplerinden alacağı bilgilerdir. Piyasa değeri bilgilerinde genellikle emlak vergi değeri dataları elde edilse de gerçekte pek kullanılmamaktadır. Bazı durumlarda yakın çevreden veri toplanılamayabilir. Uzak çevreden edinilecek analizler gerekebilir.

b) Verilerin Doğrulanması, Değerleme neticesini destekleyecek yeterli düzeyde delile ulaşmak değerleme uzmanının ciddi bir yükümlülüğüdür. Elde edilen bilgiler çok güvenilir değilse ya da yetersiz ise yanlış değerlemeye neden olmaması bakımından elde bulunan dataların farklı kaynaklardan kontrolü gerekir. Eğer doğrulamayı yapacak güvenilir bir kaynak yoksa değerlemeyi yapacak kişinin uzmanlığı burada önemli olacaktır. Dataların doğruluğunun ve menfaat ilişkisi olmayan taraflar arasında yapıldığı kontrol edilmelidir. Menfaat ilişkili bilgiler kullanılmamalıdır.

c) İlgili Karşılaştırma Birimlerinin Seçilmesi, Satış datalarının birleştirilip doğruluğunun onaylanmasından sonra sistemli analiz başlar. Benzer birimlerin karşılıklı mukayese edilmesi mecbur olduğu için her satış fiyatı uygun kıyaslama birimleri ile belirtilmelidir. Kıyaslama birimleri konu taşınmaz ile emsal taşınmaz arasındaki kıyaslamayı kolay hale getirmek için kullanılır. Bazen ölçek ekonomilerinde farklar için düzenlemeler gerekebilir. Bazense çok benzer görülmesine karşın konu mülkten önemli ölçüde büyük veya küçük olan bir satış anlamlı bir emsal olmayabilir. (Mesela: Büyük mülklerin fiyatı ölçe ekonomisi ile düşebilir). Emsaller mümkün olduğunca konu taşınmaza yakın büyüklükte seçilmeye çalışılmalıdır.

Bazı gayrimenkullerde karşılaştırma yapma esnasında kullanılan değerler örnekler halinde verilmiştir:

Tablo 2.2.: Değerlemede Kullanılan Kriterler

| Gayrimenkul Türü | Değerleme Kriterleri |
|--------------------------------------|---|
| <u>KONUTLARDA</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Toplam mülkün büyüklüğü başına fiyat • Brüt m²'si başına fiyat veya kiralanabilir alan m²'si başına fiyat • Oda başına fiyat <p>Emsallerde benzer olması gerekli öznel kalemler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aynı bölge ya da mahallede • Manzara/Konum • Evin yaşı, tipi • Balkon, yatak odası sayısı, şömine, banyo sayısı, • Islak alanların durumu, havalandırma-ısıtma-soğutma • Bahçe genişliği, teras, otopark, garaj, avlu vb. • Satış koşulları, satış tarihi • Sosyal donatı olanakları • İnşaat kalitesi ve tipi (mimari cazibe) <p>Gayrimenkul dışı bileşenler (örnek konutun mobilyalı olması) vs.</p> |
| <u>TİCARİ MÜLKLERDE</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Brüt birim m² başına fiyat <p>Emsallerde benzer olması gerekli öznel kalemler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yeri/bölgesi • Yaşı, bina inşaat niteliği • Park olanakları • Ulaşım kolaylığı, görünüşü • Cephe durumu, teknik özellikleri (havalandırma-ısıtma-soğutma) • Kiracıların durumu, • Mevcut kira kontratlarının sözleşme yaşı • Kullanım durumu vs. |
| <u>BOS ARSA VE ARAZİLERDE</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Arsanın dönümü başına fiyat • Cephe uzunluğu başına fiyat <p>Emsallerde benzer olması gerekli öznel kalemler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bölgesi/yeri • Satış koşulları-satış zamanı • Satış sonrasında yapılacak giderler • Fiziksel nitelikleri • Kullanım biçimi, İmar durumu • Arazi kullanım sınırlamaları • Toplam arsa alanı büyüklüğü • Manzarası vs. |

Kaynak: (Şahin,2010:44)

a) Emsal Satışların İncelenmesi.

Seçilen ölçüte göre bulunan sonuçları karşılaştırılıp, fiyatlarda ortaya çıkan farklılıkların nedenlerini analiz edilir ve gerekli düzeltmeler bu aşamada yapılır.

Gayrimenkullerin satış fiyatı üzerinde etki yapan söz konusu farklılıklar ve karşılaştırma unsurlarını şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Gayrimenkul üzerindeki haklar,
- Finansman şekli
- Satış şartları
- Satın alma sonrası yapılması gereken harcamalar,
- Piyasa koşulları,
- Yer,
- Fiziksel özellikler,
- Ekonomik özellikler,
- Gayrimenkul dışında mevcut varlıklar.

Elde edilen veriler çeşitli analizlerden geçirilerek gayrimenkul değerine ulaşmaya çalışılır.

Eşleştirilmiş veri analizi; Diğer bütün konularda eş değer yani benzerlikleri çok yakın olan iki mülkteki tek nüans aralarındaki fiyat farklılığının işareti olarak hesap edilebilir.

Gruplanmış veri analizi: Ferdi değişkenlerin değer üzerindeki tesirini ayırmak için kullanılan duyarlılık analizinin farklı bir şeklidir. Datalar gruplara ayrılarak analiz edilir.

Tali dataların analizi: Aynı mülkün satış ve yeniden satışına ilişkin analizler yapılır.

İstatistiksel analiz: Benzer mülklerin satış fiyatlarına yapılan düzenlemeleri tarif etmek ve belirlemek için kullanılan kantitatif tekniklerdir. Bu teknikler istatistiksel sonuç ile doğrusal ve çoklu regresyon analizleri içerir. Mesela: Çeşitli arazi büyüklükleri için büyüklük düzenlemeleri yapılabilir fakat yeterli aşamada parselde büyüklük düzenlemesi yapılmamış olabilir. Basit bir doğrusal regresyon modeli yaratmak tarzı ile bir değerlendirme uzmanı farklı arazi büyüklükleri için düzeltme faktörleri serisi geliştirebilir ve sonuçları bilgilerin sınırları içindeki mülkler için bir büyüklük düzeltmesi çıkarma yöntemi amacıyla kullanabilir.

Kira farklarının kapitalizasyonu: Emsalde meydana gelen gelir kaybının benzerdeki belli bir özü aksettiği hallerde düzenleme yapmak için kullanılabilir. Mesela; asansörsüz bir apartman dairesi, otoparksız bir işyeri vs.

Sayısal analiz teknikleri kullanılıp gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra veya veri yetersizliği nedeniyle sayısal analizin yapılmadığı durumlarda aşağıdaki niteliksel analiz teknikleri uygulanabilir:

- Göreceli karşılaştırma analizi
- Sıralama analizi
- Kişisel görüşmeler

b) Satışların Karşılaştırılması Yöntemi Değerleme Sonucu.

Değerleme sonucunu nokta tahmin şeklinde tek bir fiyat olarak ya da belirli bir fiyat aralığı bu aşamada ifade edilir. Bu fiyatı verebilmek için değerlendirme uzmanı topladığı tüm verileri dikkatli bir şekilde tekrar gözden geçirir ve değerlendirir. Değerleme raporunda sonuca nasıl ulaştığı açıkça ortaya konmalıdır. Değerleme uzmanı gerek değerlemede kullanılan veriler gerekse uygulanan teknikler ile ilgili olarak güçlü ve zayıf yönleri mutlaka belirtmelidir.

2.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı sadece yapıyı gayrimenkullerde kullanılan bir yöntemdir. Maliyet yaklaşımında değerlendirme uzmanları söz konusu yapının tamamen inşa edilmesinin ya da benzerinin yerine konmasının maliyetini karşılaştırırlar. Bu karşılaştırma yapılırken yapının yaşı, var olan durumu ve sağladığı imkan farklılıkları dikkate alınır. Maliyet yaklaşımında kıyaslanabilir datalar, inşaat ya da geliştirme maliyetleriyle ilişkilidir ve miktar, özellik ve yarar bakımından farklılıkları da değerlendirmek gayesiyle düzenlemeler yapılmaktadır(Tanrıvermiş,2016:149).

Maliyet tahmini yapıldıktan (girişimcilik kari da dahil) sonra toplam maliyetten amortisman düşürülür ve üzerine arazi değeri tahmini ekleme suretiyle değer tespiti şu şekilde yapılır.

$$\text{Piyasa Değeri} = \text{İnşa maliyeti} + \text{girişimci kari} - \text{amortisman} + \text{arsa değeri}$$

Maliyet yaklaşımının kullanım alanlarını aşağıdaki şekilde gruplamak mümkün olmaktadır(Akyol,2014:16):

- Piyasada yaygın alım-satımı olmayan mülklerin değerlemesinde
- Hususi kullanım için olan yapılar değerlemeye konusu ise
- Kıyaslanabilir satış bilgisi olmadığı zamanlarda
- Rutin haricinde bir mülk olduğunda ya da çok yavaş bir pazarı olduğunda
- Gelir getiren bir mülk türü olmadığına
- Fizibilite çalışmalarında
- Yarım kalmış veya teklif mertebesindeki projelerin değerlendirme çalışmalarında
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiği durumlarda
- İlaveler ve yenilemeler söz konusu olduğunda
- Emsal satış bilgileri yeterli değilse
- Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına tam güvenilemiyorsa
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde

Burada değerlendirme uzmanı iki temel maliyet yaklaşımı kullanmaktadır:

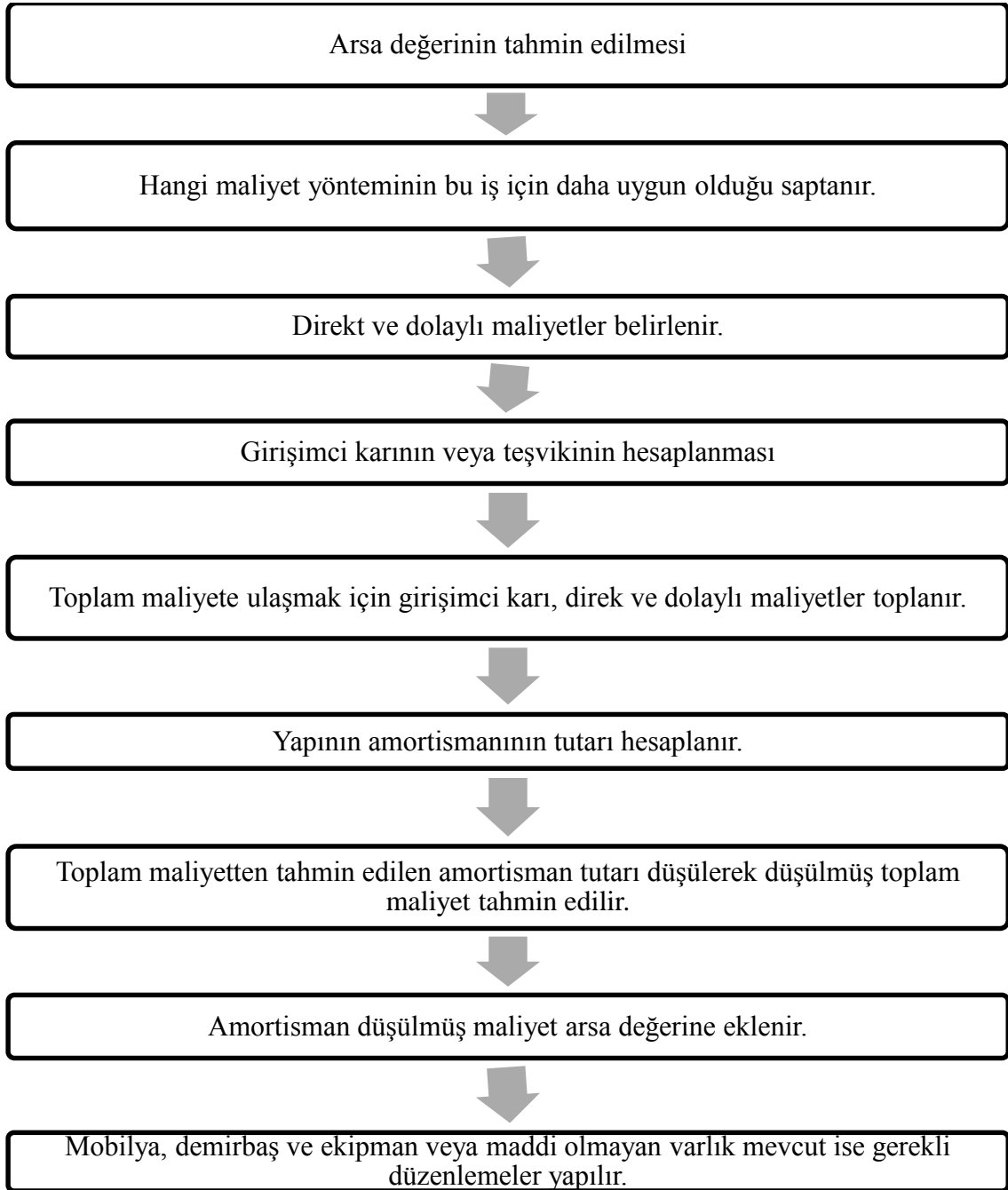
- Yeniden inşa maliyetini
- Yerine koyma maliyetini

İkame maliyeti: Fiili değerlendirme tarihinden güncel materyaller, standartlar, dizayn ve konum planı kullanılarak, değerlendirilen binanın faydasına eş değer bir bina yapmanın çıkarımını yapma maliyetidir. İkame maliyeti birçok eskime biçimlerinin ölçülme ihtiyacını sona erdirebilir.

Yerine koyma maliyeti: Fiili değerleme tarihinde mülkün olduğu kadar aynı materyalleri, inşaat standartlarını, dizayn, durum planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve mevzu bahis binanın tüm hatalarını, fazla yetkinliklerini ve eskimesini aynen koruyarak, değerlendirilen binanın bir benzerini ya da tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.

2.1.2.1. Maliyet Yaklaşımı Değerleme Süreci.

Maliyet yöntemi ile ilgili tüm veriler toplandıktan sonra değerlemede aşağıdaki süreç takip edilerek yapılır:



Şekil 2.3: Maliyet Yaklaşımı Değerleme Süreci (Yetkin, ve Eroğlu,2009:147):

2.1.2.1.1. Arsa Değerinin Hesaplanması.

Bu tahmin arsanın boş olduğu ve en iyi şekilde kullanıldığı varsayıma dayanmaktadır. Binaların amortisman düşmüş maliyetine arsanın tahmin edilen piyasa değeri eklenmektedir.

Değerleme çalışmalarında sadece arsa veya arsa ile birlikte üzerindeki yapıların değeri hakkında bir fikir geliştirilmeye çalışılır. Her iki durumda da arsanın detaylı bir tarifi ve analizi yapılmak zorundadır. Üzerinde herhangi bir yapılaşma olmayan arsa tamamen boş durabileceği gibi, tarımsal bir amaç için tahsis edilmiş olabilir. Arsa, kırsal veya az gelişmiş bir yerde olabileceği gibi, konut, ticari, endüstriyel veya özel amaç için kullanılabilecek bir potansiyeli olan şehirleşmiş bir yerde de olabilir.(ApprasialInstute,2001:77).

Eğer arsa belirli bir kullanım için faydalı ise, bu kullanım için bir talep var ise, arsa söz konusu kullanıcılar için bir değere sahiptir. Arsanın faydalı olması dışında, değerlemede dikkate alınması gereken birçok temel prensip ve faktör bulunmaktadır. Arsa değerlemesi bazen en kolay kısım olarak gözükmese de, uygulamada değerlemesi en zor iş olabilir.

Arsa değeri temel olarak etkileyen en önemli unsur arz ve taleptir. Ancak, belirli bir piyasada arsanın değerini etkileyen ana unsur arsanın ekonomik kullanımıdır. Örneğin, depo alanı olarak kullanılan bölgede bir arsa söz konusu ise, arsanın değeri girişimcinin depoculuk işinden kazanacağı para tutarından etkilenecektir.

Arsa değerlemesinde üzerinde durulan en önemli konulardan birisi arsanın sahibine sağladığı haklardır.

Arsa sahibine;

- Arsanın belirli ölçülerde geliştirilebilmesi
- Başkalarına kiraya verilebilmesi,
- Tarım yapılabilmesi,
- Kazı yapılabilmesi,
- Arsanın topografyasının değiştirilebilmesi,
- Arsanın bölünebilmesi,
- Arsanın diğer parçalarla birleştirilebilmesi,
- Arsanın gelecekte kullanmak üzere tutulabilmesi,
- İnşaat yapılabilmesi ve yapılanları değiştirilebilmesi haklarını sağlar(Köktürk,2011:144).

Arsanın fiziksel özellikleri, mevcut imkanlar ve arsa ile ilgili yapılan geliştirmeler arsanın kullanımını ve değerini etkiler. Değerleme uzmanı tarafından dikkatle ele alınması gereken arsanın fiziksel özellikleri, büyüklüğü, şekli, cephesi, topografyası, yeri, manzarası, yüksekliği, eğim durumudur. Ayrıca su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon, telefon gibi alt yapı yatırımlarının mevcut olması arsanın potansiyel gelişimini, kullanımını ve değerini etkiler.

Arsanın değeri daima en etkin ve en verimli kullanımı göz önünde bulundurularak ortaya konmalıdır. Arsa üzerinde bazı yapılar olsa bile arsa değerinin hesaplanmasında bile arsa boşmuş ve en ekonomik kullanımı için hazırmış gibi değerlendirilmelidir.

Arsa üzerindeki toplam yapıların değerini bulmak için gayrimenkulün piyasa değerinden arsanın piyasa değeri çıkarılır. Bulunan değer arsa değerine eşit olabileceği gibi arsa değerinden

büyük ya da küçük olabilir. Çoğu durumlarda arsa üzerindeki yapıların yıkılıp arsanın boş hale getirilmesi belirli bir masraf gerektirdiğinden gayrimenkulün toplam değeri arsa değerinden düşük olabilir.

Değerleme uzmanı mümkün olduğunca yayınlanan yayınları, raporları, haritaları, kamu kayıtlarını incelemeli, söz konusu gayrimenkulü etkileyebilecek özel ve kamusal sınırlamaları takip etmelidir.

2.1.2.1.2. Yeniden İnşa Etme veya Yerine Koyma Maliyeti.

Değerleme tarihinden itibaren bir binanın yapım maliyetini hesaplamak için, binanın tekrardan inşa etme veya yerine koyma maliyeti tahmin edilir. Maliyet yaklaşımı kurumsal olarak tekrardan inşa etme maliyetini konu edinir. Fakat, yerine koyma maliyeti, hesaplaması daha kolay olduğu ve amortisman analizinin karmaşasını düşürdüğünden daha çok kullanılmaktadır.

Yeniden inşa etme veya üretme maliyeti; aynı inşaat malzemeleri, aynı işçilik ve dizayn kalitesi ile özgün yapının aynısının üretilmesinde karşılaşılabilecek maliyettir. Yerine koyma maliyeti ise; yapının modern inşaat malzemeleri, işçilik ve dizayn teknikleri kullanılarak yeniden üretilmesinin maliyetidir.

Yerine koyma kavramında, artık kullanılmayan modası geçmiş inşaat malzemelerinin, tasarım ve işçilik tekniklerinin kullanılması elimine edilerek fonksiyonel eskimenin birçok şekli ortadan kaldırılmaktadır. Konut, ticari ve endüstriyel amaçlı taşınmazların maliyet bedelleri yerine koyma maliyeti ile belirlenmeli, hususi amaçlı ticari ve endüstriyel gayrimenkullerde tekrardan üretme maliyeti hesaplanacaksa, aşınmanın tüm formları ve özellikle fonksiyonel yıpranmanın kestirimi dikkate alınmalıdır(Açlar ve Çağdaş,2002:198).

Yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetlerinden hangisinin kullanılacağına karar verirken en önemli etkenler, binanın yaşı, benzerinin olup olmaması ve binanın inşa edildiği zamandaki kullanım amacı ile şu andaki en etkin ve en verimli kullanımı arasındaki oluşan farktır(Teloğlu,1997:11).

Binanın yerine koyma maliyeti, yeniden aynısını inşa etme maliyetine göre genellikle düşük olmaktadır. Çünkü yerine koyma maliyetinde piyasada hazır ve daha ucuz olan teknikler kullanılarak maliyet hesaplanmaktadır. Yeniden inşa etme maliyetinin hesaplanmasında kullanılacak aynı malzemenin piyasada mevcut olmaması ve inşaat standartlarının değişmiş olması bu yöntemin en önemli dezavantajıdır. Bu nedenle, yerine koyma maliyeti, mevcut binanın değere katkısını ölçmede daha iyi bir göstergedir.

2.1.2.1.3. Direkt ve Dolaylı Maliyetlerin Tahmini.

Direkt maliyetler, değerlendirme tarihi itibarıyla binayı inşa etmek için gerekli olan malzeme, ekipman ve işçilik ile girişimcinin karını kapsamaktadır. Dolaylı maliyetler ise inşaat sözleşmesinin bir parçası olmamakla birlikte inşaat sırasında yapılması gerekli giderler ve karşılıklarını ifade etmektedir.

Tablo 2.4. Direkt ve Dolaylı Maliyetler Tahmin Tablosu

| Direkt maliyetler | Dolaylı maliyetler |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • İnşaat esnasında yapılan işçilik, malzeme gibi doğrudan inşaatla alakalı giderler • Bina Ruhsatları • Araçlar gereçler ve malzemeler • İnşaatteki işçilik maliyetleri • İnşaat zamanındaki güvenlik masrafları • Şantiye barakası ve geçici çevre çiti • Malzeme depoları • Alt yapı harcamaları • Elektrik bağlantı hattı masrafları • İnşaat denetim, yönetim giderleri • Sosyal sigorta, yangın sigortaları vs. gibi sigorta harcamalarını da içine alan girişimcilik karı • Kesin teminat harcamaları | <ul style="list-style-type: none"> • Proje, proje kontrolü harcamaları, kadastro harcamaları, mühendislik ücreti • Değerleme, danışmanlık, muhasebe ve hukukla alakalı harcamalar • İnşaata ait vergi ve harçlar, tapu harcamaları • Eğer mülk finanse edilmişse ücretler, hizmet bedelleri, inşaata ait kredi faizleri • İnşaata süresine ait all-risk sigorta bedelleri • Kiralama veya pazarlama harcamaları, satış komisyonlar, elde tutma maliyeti • Geliştirici idari harcamaları |

Kaynak: SPK,2006.

Tabloda değinildiği üzere, gayrimenkullerin direkt ve dolaylı maliyetler ayrı olarak ele alınmış, böylelikle fiyatları etkileyen asıl maliyetler ortaya çıkarılmaya çalışılacaktır. Direkt maliyetler gayrimenkul fiyatının belirlenmesindeki asli unsurlarken diğer dolaylı maliyet daha ikincil bir unsur olarak direkt maliyetler kadar etkisi olmayan maliyetlerdir.

2.1.2.1.4. Girişimci Karı ve Girişimci Teşviki.

Bitmiş bir projede inşa edilen yapının toplam maliyeti ile piyasa değeri arasındaki fark girişimci karı veya zararını ifade eder.

Girişimci Karı (veya zararı) = Piyasa Değeri- Toplam maliyet

Girişimci teşviki ise projenin gerçekleştirilmesi ile ilgili alınan risklere karşı, girişimcinin bu içten beklediği karı ifade eder. Girişimci teşviki özellikle girişimcinin böyle bir riski almak için beklediği kârı tahmin etmede kullanılan bir ifadedir.

Bina inşa edildikten yıllar sonra bile satılsa girişimcinin karı ancak satışla birlikte realize edilir. Söz konusu zaman içerisinde girişimcinin karı, gayrimenkulün değeri içerisinde gizli kalır. Bina eğer sahibi tarafından inşa edilip kullanılıyorsa, girişimcinin karı görünmez bir kalem olarak kalır.

Piyasada yapılan araştırma sonucu girişimci kârı veya teşviki belirli bir aralıkta tespit edilebilir. Tahmin edilen kâr rakamı toplam maliyetin önemli bir parçasıdır. Beklenen kâr rakamı veya aralığı projenin büyüklüğüne ve inşa edilecek yapının cinsine göre değişebilir. Daha fazla yaratıcılık ve risk içeren yatırımlarda daha fazla kâr beklemek, piyasanın kabul ettiği bir yaklaşımdır.

Bina inşa edildikten yıllar sonra bile satılsa, girişimcinin kârı ancak satışla birlikte realize edilir. Söz konusu zaman içerisinde girişimcinin kârı, gayrimenkulün değeri içerisinde gizli kalır. Bina eğer sahibi tarafından inşa edilip kullanılıyorsa, girişimci kârı görünmez bir kalem olarak kalacaktır.

Piyasada talebin yoğun olduğu ve bu nedenle gayrimenkul fiyatlarının hızla arttığı bir dönemde, satış tutarı ile toplam maliyet arasındaki farkı tamamen girişimci kârı olarak tanımlamak hatalı bir yaklaşım olur. Bu nedenle, değerlendirme uzmanları gayrimenkulün maliyeti üzerine gelecek ek değerlerin analizini iyi yapmalı, arz ve talepte ortaya çıkan kısa dönemli dalgalanmaların girişimci kârı üzerine yaptığı etkileri, tecrübesini de kullanarak, mümkün olduğunca arındırmalıdır.

2.1.2.1.5. Amortisman.

Yeniden inşa etme ve yerine koyma maliyeti, yapıların güncel maliyetler ile yeni olarak yapılması halinde ortaya çıkan maliyettir. Amortisman tutarının tahmin edilerek söz konusu yapının yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetinden düşülmesiyle amortisman düşülmüş maliyet bulunur(Bal,2011:7).

Bir binanın amortisman tutarı üç etmenden kaynaklanır:

Fiziksel eskime (Fiziksel Bozulma): Kullanımından kaynaklanan yıpranma ve aşınmayı kastedilmektedir. Fiziksel aşınmadan kaynaklı değer kaybıdır. Gözle görülebilir ve gerçektir. İnşaat zamanla yıpranır, yaşlanır ve çürür. İyileştirilebilir veya iyileştirilemez özellikte olabilir. İyileştirilemeyen fiziksel demodelik yani eskimeye ise kısa ömürlü unsurlar (kombi yenileme, asansör ihtiyacı) örnek olarak verilebilir.

Fonksiyonel eskime (İşlevsel Eskime): Yapının fonksiyon, fayda ve değerini düşüren, yapıda, malzemede ya da dizaynında özür olarak tanımlanabilir. Yapının piyasa koşullarına göre işlevsel kapasitesini kaybetmesi sonucunda meydana çıkar. Fiziki aşınma kadar belirgin ve açık değildir. Bu sebeple tespiti ve ölçülebilmesi daha güçtür. Kullanıcıların değişen beğeni ve tercihleri, teknolojik gelişmelerin sonucunda oluşur. İyileştirilebilir veya iyileştirilemez özellikte olabilir.

İyileştirilebilir fonksiyonel demodelik yani eskime:

- Ekleme gerektiren eksiklikler (2.WC, jakuzi)
- İkame veya çağdaşlaşma gerektiren eksiklikler (küvetsiz banyo, kötü yere tasarımı edilmiş mutfak)

İyileştirilemeyen fonksiyonel demodelik yani eskime:

- Eksiklikten kaynaklanan unsurlar (asansörü olmayan 5 katlı bina)
- Fazlalıktan kaynaklanan unsurlar (fazla yeterlilikten kaynaklanan, mesela: tavanı ihtiyaçtan fazla yüksek üretim tesisi)

Ekonomik demodelik (Dış demodelik, dışsal eskime, sosyo-ekonomik eskime):

Taşınmazlardaki negatif faktörlerden kaynaklanan, taşınmazın satış işlemine geçici veya sürekli olarak zararı olan etkenlerdir. İşlevsel eskimeden farklıdır. Burada mülkün içinde olduğu çevresinden gelen negatif değişimlerin tesiri söz konusudur. Mülkün dışındaki fiziki, iktisadi ya da çevresel değerlerden gelen kayıptır. Çoğunlukla iyileştirilemez. Mesela: Yakınında nükleer santral açılan fabrika, çevresinden atık bulunan organik tarım tesisi, asfalt fabrikası rüzgar yönünde konumlanmış apartman vb.

Maliyet yaklaşımında hangi çeşit aşınmadan kaynaklanırsa kaynaklansın, her türlü yıpranma tahmin edilen değerden düşülür.

2.1.2.2. Maliyet Tahmin Yaklaşımları.

Bina maliyetini tahmin etmede beş temel maliyet tahmin yöntemi vardır.

- a) Maliyet İndeksi Yöntemi
- b) Karşılaştırmalı birim yöntemi
- c) Yerinde birim yöntemi
- ç) Keşif Yöntemi
- d) Amortismanlı değer kaybı ile maliyet yöntemi

Aşağıda bu tahmin yaklaşımları kısaca açıklanmıştır:

Maliyet İndeksi Yaklaşımı; Belli bir geçmiş döneme ait maliyet bilgilerini güncellemek gayesi ile kullanılır. Yapıların yeni olması yaklaşımın daha doğrulayıcı bilgi vermesini sağlar. Rakamların güvenilirlik durumu, geçmiş dönem bilgilerinin şimdiki dönem bilgileri ile bağı olup olmadığı (iktisadi eğilimler) durumlar, inşaat yöntemi var olan durumda kullanılan yöntemlerin farklı olması kullanımdaki zorluklar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Örnek: Bir bina 1975 yılında 155.000 \$ maliyetle inşa edilmiştir. Bu tarihte maliyet indeksi, 182'dir. Bugünkü indeks 360'tır. Bu bilgiler ışığında binanın bugünkü maliyet fiyatı kaçtır?

182 indeks 155.000 \$ ise

360 indeks X \$'dır.

360 x 155.000 \$ /182 = 306.593 \$

Karşılaştırmalı Birim Yaklaşımı; Benzer inşaların birim m² maliyetlerinden bu maliyet hesabi yapılır. Maliyetleri bilindik benzer yapıların maliyetleri alınarak birim alan veya birim hacim için maliyeti belirlemek gayesi ile yapılır. Yapıların, yaklaşık olarak inşaat başına denk gelen üretim maliyetinin benzer inşaatların birim inşaat değerlerine ilave edilerek ve tesisat, proje, elektrik, vergi, harç iskan bedellerinin üzerine ilave edilerek hesaplanan maliyetlerdir(Hepşen,2007:114).

Yerinde Birim Yaklaşımı; Maliyetler m² taban alanı baz alınarak veya metre duvar alanı baz alınarak hesaplama yapılır. Genelde avan projelerde maliyeti hesaplamak için kullanılır.

İnşaat Maliyeti Belirlenmesi(Keşif Yöntemi); Bu yaklaşımda malzeme ve işçilik maliyetini hesap etmek için kullanılacak her materyalin, cinsi, miktarı yapılarak belirlenir. Tüm maliyetler ayrı ayrı hesap edilir ve toplamı alınır. Binanın maliyeti elde edilir. En karmaşık ve

detaylı yöntemdir. Çoğu zaman ve ayrıntılı ölçümlendirme gerektirir. Uzman maliyet hesapçısı gerektirir. Bu sebeple alışlagelen değerleme çalışmalarında pek kullanılmaz.

Amortismanlı Değer Kaybı ile Maliyet Yaklaşımı; Amortisman piyasanın onu değerinde bir kayba sebep olduğunu düşündüğü düzeyde bir eskimeyi açıklar.

$$\text{Amortisman Düşülmüş Maliyet} = \text{Toplam Maliyet} - \text{Toplam Amortisman}$$

Amortisman tahmini için birçok yaklaşım kullanılabilir. Değerleme uzmanı mantıklı ve tutarlı bir şekilde tatbik edildiği sürece ayrı ayrı tamamı kabul edilebilir ve tahmini aynı değerle neticelenir. Kullanılan yaklaşım bilgili ve ölçülü bir müşterinin taşınmazın durumu ve özelliklerine karşı gösterdiği reaksiyonu ve taşınmazın bulunduğu piyasayı yansıtmalıdır. Amortisman sadece bir defaya mahsus dikkate alınmalıdır. Amortisman tahmini için 3 maliyet belirleme yaklaşımı vardır:

a)Piyasadan çıkartma yöntemi: Amortismanın içinde çıkartılabileceği emsal satışların varlığına dayanır. Piyasa satışları ile doğrudan kıyaslamalar yapar, anlaşılabilirliği ve açıklanması basittir. Benzerlik bulmak ve doğru dataya erişmek oldukça zordur. Konu mülkler emsal aldığımız taşınmazların aynı fiziksel, fonksiyonel ve dış niteliklerinin olması ve benzer cinslerde amortisman maruz kalmaları gerekir. Benzer mülkler arasında nitelik, dizayn ve inşaat farkları olduğunda değer farkının bundan mı yoksa amortismandan mı kaynaklandığını söylemek güçtür.

b)Yaş-Ömür Yöntemi: Taşınmazın efektif yaşı ile iktisadi yaşı arasındaki orantıyı kullanarak hesaplanan bir amortisman süresidir. Yapılması basit ve anlaşılması kolay bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımda binanın efektif yaşı toplam iktisadi hayatına oranladığı için binanın iktisadi hayatı süresince doğrusal bir şekilde aşındığı düşünülür. Bu sebeple benzer taşınmazların konu taşınmazdan değişik cins ve değişik miktarlarda amortismanlara maruz kaldığı yörelerde yaş-ömür yöntemi doğruluğunu ispatlamak zordur. Bina bütünü amortismanı tek bir oranla kabul görür. Mesela çatı, bina amortisman oranları tek bir oranla kabul görür.

c)Ayrıştırma Yöntemi (Döküm Yöntemi): En tutarlı, çelişkisiz hesaplama yöntemidir. Piyasadan çıkarma ve yaş-ömür beklentileri ile beraber kullanıldığında toplam amortisman tahmininin bileşen bölümlerine ayrıştırır. Pratik uygulaması çok zaman ve deneyim gerektirir. Bu teknik genelde tüm amortisman yöntemlerinin bir raporda gösterilmesi gerektiği durumlarda kullanılması tercih edilir.

2.1.3. Gelir Yaklaşımı (Gelir İndirgeme Yaklaşımı)

Gelir getiren yapıları veya yapısız her türlü gayrimenkulde uygulanabilen bir yaklaşımdır. Değerleme yöntemleri içerisinde göreceli olarak matematiksel hesaba dayalı, tahmini az olan bir yöntemdir. Gelir yönteminin ana teması, konu mülk ve emsal mülkler için gelir ve gider envanterini araştırmak, kira veya başkaca gelir var ise, mülkün potansiyel brüt gelirini tahmin etmek, mülkün işletme giderlerini tahmin etmek suretiyle net işletme gelirini bulmak ve son olarak direkt ve getiri kapitalizasyonu için uygun oranı belirlemektir.

Gelir yaklaşımı özellikle ofisler ve alış verişi merkezleri için en uygun olan yöntemdir. Gelir yaklaşımı yönteminde değerleme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini inceler ve geliri bir güncel değer göstergesine kapitalize eder. Yöntem mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır. Gelir getiren mülkler veya gelir getirmesi

beklenen mülkler için kullanılabileceği gibi diğer maliyet ve satışların karşılaştırılması yöntemlerini desteklemek, kontrol etmek ve yatırımcıların beklentilerini basitçe kontrol etmek için kullanılır.

Gelir işletmenin ve gayrimenkulün geliridir. Gelir halen sağlanan brüt veya net gelir olabileceği gibi, gelecekte elde edilebilecek (potansiyel) bir gelir de olabilir.

İşletme giderleri ile boşluk ve tahsilat kayıpları ve diğer giderler düşülmeden önce elde edilen gelir potansiyel brüt gelirdir(Yalçın,2006:393).

Net işletme geliri; efektif brüt gelirlerden bütün işletme giderleri çıkarıldıktan sonra kalan veya beklenen gelirdir.

Giderler; gayrimenkulü sürekli elde edebilecek halde tutmak için harcanan tutarları ifade eder. İşletme giderleri sabit ve değişken giderler olmak üzere iki grupta ele alınır.

Sabit işletme giderleri; genellikle doluluk düzeyi değişmeyen ve mülkün boş ya da dolu olduğuna bakılmaksızın ölçülü bir idarenin katlanacağı firma giderleridir.

Değişken işletme giderleri; çoğunlukla doluluk seviyesi ve tespit edilen hizmetlerin kapsamı ile değişen firma giderlerini ifade eder(Sevgener ve Hacirüstemoğlu,1998:115).

Boşluk ve tahsilat kaybı; kiracı değişimleri ve kiranın ödenmemesine atfedilen, potansiyel brüt gelirden meydana gelebilecek düşüşler için karşılık ayrılan ödenekleri ortaya koyar. Boşlukların yüzdesini etkileyen faktörleri ise konu mülkün var olan ve geçmiş dönem boşluk oranları ve kira kayıpları, bölge rekabet şartları (konu mülk ve çevre rakip binalarda kira seviyesi), gelecek iktisadi eğilime göre bölge nüfusu tahmini kiracı kalitesi, kiralama süresi şeklinde belirlenebilir.

Gelir yaklaşımında temel anlayış, başlangıçta yatırılan sermayenin tam olarak geri dönüşü ve üstlenilen riskin karşılığı olarak elde edilen sermayenin getirisidir.

Bu yaklaşımda benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin bilgilerinin seçimi gereklidir. Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir. Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi inceleyip idrak etmesi gereklidir.

Bu yöntemdeki en önemli sorun; kapitalizasyon oranının belirlenmesidir. Kapitalizasyon; gelecekte elde edilecek gelirlerin, bugünkü değerinin tespiti işlemidir.

Kapitalizasyon oranı; yatırımcının yatırdığı sermayeden piyasaya uygun bir getiri elde etme imkanı ile sermayenin tekrar geri dönüş imkanı sağlayan bir fiyatı temsil etmesi gerekir. Bu nedenle temel prensip uygun kapitalizasyon oranını belirleyebilmektir.

Gelir getirmeyen mülklerde, sağlıklı ve uygun ölçülebilir değer alılabileceği bilgilerin olmadığı durumlarda gelir yaklaşımı uygulanamaz.

2.1.3.1. Gelir Yaklaşımı Değerleme Süreci.

Gelir yaklaşımında izlenecek adımlar şu şekildedir(SPK,2006:25).

- Konu mülk ve emsaller için gider ve gelir dataları araştırılır.
- Mülkün mümkün olan kira gelirini ve herhangi bir potansiyel geliri toplamak suretiyle potansiyel brüt gelirini tahmin edilir.
- Boşluk ve kira tahsilat kayıplarını tahmin edilir.
- Efektif brüt gelire varmak için konu mülkün boşluk ve tahsilat kayıplarını toplam potansiyel gelirden çıkartılır.
- Konu mülk için toplam işletme giderlerini, sabit giderleri, değişken giderleri ve yerine koyma maliyeti tahmin edilir.
- Net işletme gelirini bulmak için toplam işletme giderlerini efektif brüt gelirden çıkartılır.
- Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile değer tahmin etmek için direkt veya getiri kapitalizasyonu yaklaşımı tekniklerinden birinde bu veriler uygulanır.

2.1.3.2. Gelir Yaklaşımında Uygulanan Teknikler

2.1.3.2.1. Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon

Bu yöntem ile bir yılın gelir beklentisi elde edilerek gayrimenkulün toplam değeri bulunmaktadır. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın gelir indirgeme oranına bölünür veya gelir katsayısı ile çarpılır.

Bu yöntem gelir, gider, risk, gelecek beklentileri ve fiziksel özellikleri benzer olan karşılaştırılabilir gayrimenkullerin çok olduğu durumlarda, gayrimenkul değerinin daha doğru bulunmasını sağlar.

Doğrudan indirgeme yöntemi ile değer tespitinde kullanılan formül aşağıdaki gibidir:

$$\text{Gayrimenkul Değeri} = \text{Yıllık Net İşletme Geliri} / \text{İndirgeme Oranı}$$

$$\text{Gayrimenkul Değeri} = \text{Yıllık Net İşletme Gelir} * \text{Gelir Katsayısı}$$

İndirgeme oranı veya gelir katsayısı mevcut verilerin güvenli olmasına bağlı olarak değişik yöntemler kullanılarak elde edilebilir. Uygun piyasa verileri ile desteklenmesi koşuluyla, karşılaştırılabilir satışlardan ve brüt gelir katsayısı ve net gelir oranından indirgeme oranı tespit edilebilir.

Bazen net işletme gelirleri piyasadan elde edilmeyebilir. Bu durumda brüt gelir ve net işletme geliri verilerinden hareket edilerek indirgeme oranı tespit edilebilir.

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Net İşletme Gelir Oranı} / \text{Brüt Gelir Katsayısı}$$

şeklinde hesaplanabilir (SPK, 2006:104).

2.1.3.2.2. Getiri Kapitalizasyon

Gelecekte elde edilecek yararların uygun bir getiri oranı ile iskonto edilip bugünkü değere dönüştürmek amacıyla kullanılır. Getiri kapitalizasyon yöntemi uzman uygun bir mülkiyeti elde bulundurma dönemi seçer. Gelecekteki bütün likit para akışlarının modellerini

tahmin eder. Uygun bir getiri oranı seçer. Ayrıca bu yöntemde farklı formüllerden biri kullanılarak gelecekteki her senelik yarar iskonto edilir, gelir ve gider modelini, değer değişimlerini ve getiri oranını yansıtan bir modelle gelecekteki yararları bugüne dönüştürülerek değer belirlenir.

Getiri kapitalizasyonu bütün beklenen gelir veya likit para akışları ve geri dönüş işlemlerini hesaba katar. Getiri kapitalizasyonu mülkiyeti elde tutma döneminin tamamını ele alıp inceler. Bu yaklaşımda beklenen getiri oranı piyasadan gözlenip anlaşılamaz. Getiri kapitalizasyonu tüm senelerdeki gelir-gider değişimlerini tahmin ederek analiz yapar.

2.1.3.2.3. Hedonik Fiyat Modeli.

Hedonik fiyat fonksiyonu, farklılaştırılmış ürün piyasasında satılan malların özellikleri ile fiyatları arasındaki ilişkiyi özetlemektedir. Hedonik Fiyat Modeli, bir ürün sınıfında, ilgili ürünleri farklılaştıran özelliklerin görünürdeki fiyatlarını tahmin etme yöntemidir. Örneğin, konutun özelliklerinden konutta garaj olması ele alınırsa; konutun satış fiyatında garaj özelliğinin direk fiyatı verilmez, ama Hedonik Fiyat Modeli ile bu özelliğin görünürdeki fiyatı yani hedonik fiyatı bulunabilir. Hedonik Fiyat Analizleri ile tüketicinin ödemeye gönüllü olduğu hangi özelliklere daha çok değer verdiklerini görebiliriz. Aslında hedonik fiyat özelliklerin fiyatı olarak ifade edilebilir(Yayar ve Karaca,2014:4).

Hedonik Fiyat Modeli, her bir heterojen malın bir takım özelliklerden meydana geldiğini savunur. Bu model ile konuta eklenen oda sayısı, ısıtma sistemine sahip olması vb. her bir özelliğin zahiri fiyatları tahmin edilebilir. Konuta eklenen her bir özellik malın kalite niteliğini artırır, böylelikle malın fiyatı değişim gösterir. Örneğin konutun mutfağına eklenen ankastre bir özellik olarak konutun fiyatını artırıcı etkisi olur. Bu modelin dayandığı temel nokta konutun değeri ile ilgili konut özellikleri arasında bir ilişki olduğudur. Tüketicilerin, istedikleri özellikler demetini sunan bir malı almak istediklerinde karşılaştıkları iki kısıt vardır. Bunlardan biri gelirleri, diğeri ise seçmiş oldukları özellikleri içeren malın fiyatıdır (Kaya,2012:57).

Aslında iktisattaki birçok ilişki hedonik fonksiyona benzemektedir. Hedonik fonksiyon “hedonik hipotez” varsayımı altında değer ve açıklayıcı değişkenler arasındaki basit regresyondur. “Hedonik hipotez” ise bir işlemin aşağı dereceden birkaç işlemin toplamına eşit olması anlamını taşımaktadır. Örneğin, beşeri sermaye –ücret regresyonu da hedonik fonksiyondur. Eğitim düzeyi, deneyim vs. gibi nitelikler beşeri sermaye özellikleri hedonik fonksiyonun açıklayıcı değişkenleri, ücret ise bağımlı değişkenidir.

Hedonik fiyat endekslerinin tahmin edilmesine yönelik gölge değişken yöntemi de ilk kez A.Court tarafından uygulanmıştır. R. Stone ve Z. Grilliches ise araştırmalarında gölge değişken endekslerinin birkaç versiyonunu uygulamışlardır. Bu yöntem 1960 ve 1970’li yıllarda kullanılan esas hedonik yöntem olmuştur.

Hedonik yöntemlerden “özellik fiyat” yöntemi ABD’de Nüfus Sayımı Bürosu tarafından 1968 yılından itibaren hesaplanmakta olan Yeni Konut Fiyat Endeksi’nin tahmin edilmesinde kullanılmış ve böylece bu endeks resmi devlet organları tarafından hesaplanmış ilk hedonik endeks olmuştur.

Grilliches’ten sonra teorik açıdan hedonik endekslerin değerlendirilmesi iktisatçıların ilgisini çekmeye başlamıştır. Triplett, fiyat endekslerini teorik olarak ürün özellikleri alanına uyarlayan ilk iktisatçı olmuştur. Triplett’e göre Laspeyres endeksindeki ağırlıklar sadece

harcama grubu ağırlıkları olarak değil, aynı zamanda ürünün kendi içinde barındırdığı özelliklerin ağırlıkları olarak da düşünülebilir. Böylece “kaliteye göre düzeltme” endeksindeki özellik ağırlıklarını sabit tutabilen bir “aygıt” olarak algılanmalıdır(İnci,2008:53).

Aynı dönemlerde fiyat endekslerindeki kalite sorunu ile ilgili birçok teorik ve ampirik çalışmalar yapılmıştır. Araştırmacılar, özellikle teorik çalışmalarda farklılaştırılmış ürün piyasasından yola çıkarak ürün özelliği ve fiyatı arasındaki ilişki üzerinde yoğunlaşmışlardır.

Bu modeller üç önemli hususa dayanmaktadır:

- Fayda fonksiyonu doğrudan ürünün özelliği ile belirlenmektedir. Yani tercihlerin belirleyicileri tüketici geliri, aile üyelerinin sayısı ve diğer etmenlerdir. Sonuçta, toplam talep ürün özelliklerine ve tüketici birimlerinin dağılımına bağlı olacaktır.
- Maliyet fonksiyonu ise marjinal maliyet ürün özelliklerinin, faktör fiyatlarının, üretim ölçeğinin ve verimliliğin fonksiyonudur.
- Denge varsayımı. Yani talep ve maliyet fiyatı belirlemektedir.

Hedonik fiyat endekslerinin oluşturulması sırasında tercihlerin ürün özellikleri üzerindeki dağılımının hesaplanması talep edilmektedir. Bunu hesaplamak ise zordur ve bir takım varsayım talep etmektedir.

Konut fiyatının, oda sayısına, yaşına sahip olduğu ısıtma sistemi gibi niteliklere göre fiyatının da farklı farklı olduğunu, aynı zamanda hedonik varsayımına dayanan ürün farklılaşması (çeşitli nitelik demetine sahip konutun farklılaşması), malların fayda-davranış nitelik veya özelliklerine göre değerinin oluştuğunu savunur. Tahmin edilen model ile kişilerin, irdelenen malın farklı nitelikleri için ödemeye razı oldukları miktarı, arz tarafının ise farklı özellik demetine sahip mallar için satmaya razı oldukları miktar bulunabilmektedir. Konut piyasasında üretici ve tüketici ayağı göz önünde bulundurulduğunda iki taraf da faydalarını maksimize etmek isterler. Arz ve talep yönü olan bu piyasa için piyasa denge modeli geliştirmiştir. Tam rekabet ortamında üreticinin hedefi karını maksimize etmek, tüketicinin hedefi ise faydasını maksimize etmektir.

“x” olarak tanımlanan heterojen bir mal, (x_1, x_2, \dots, x_n) özelliklerinden meydana gelmiştir. Örneğin heterojen bir mal olan konut, oda sayısı, ısıtma sistemi, konutun yapısı gibi özelliklerden oluşmuştur. Bu tip bir malın hedonik fiyat fonksiyonu (hedonik regresyon),

Basitlik için Hedonik Fiyatlama Fonksiyonunun genel şeklini şöyle ifade edebiliriz:

$$P(x) = p(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n) ; \quad i = 1, 2, \dots, n \quad (1)$$

P belirli bir malın piyasa fiyatı, **x**= $(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)$ ise mal özellikleri vektörüdür. Bu gizli fiyatlar “hedonik” fiyatlardır.

Bu fonksiyon her bir noktada üretici ve tüketici tarafından alınıp satılan özellik demetinin fiyatını verir. Piyasada üretici tarafından sunulan ürün miktarı ile tüketici tarafından talep edilen

ürün miktarları birbirlerine eşit olmalıdır. Hedonik denklemde, her bir özelliğin zahiri (hedonik) fiyatı (P_{xi}), belirlenen malın i . özelliğine göre türevi alınarak,

Normal fiyatlar gibi “gizli fiyat” da satıcının satarken, alıcının alırken neyi kabul ettiğini ölçmektedir. “Gizli fiyatlar” kullanıcının marjinal değerlendirmesine ve üreticinin marjinal maliyetine göre oransal olarak değişmektedir.

Özellik fiyatları belirli yönlerde normal fiyatlardan farklılık göstermektedir. Birincisi, özellik fiyatları hedonik fonksiyon ile hesaplanabilir, normal fiyatlar gibi gözlenemez. İkincisi, özellikler toplu şekilde alınıp satıldığı için özellik fiyatları arasındaki ilişki daha karmaşıktır.

Türkiye’de ise durum endeks bağlamında şu gelişme çizgisindedir. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE); Türkiye’deki konutların gözlemlenebilen niteliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden temizlenmiş fiyat değişimlerini izlemek gayesiyle hesap edilen Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010 = 100) yani 2010 yılı baz alındığında 2016 Şubat ayında bir önceki aya göre 1,03 oranında artarak 178,64 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 13,02 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 3,90 oranında artmıştır. Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı 3,00 olmuştur.(TCMB,İGM,2016:4)

2.2. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür İncelemesi

Literatürde gayrimenkul düzenleme yaklaşımları bağlamında çok farklı teknikler kullanılsa da kendi çalışmamızda Hedonik Fiyat Modelini benimseyeceğimizden o tekniği ön planda tutan çalışmalara öncelik verilecektir.

İzmir ilinde emlak fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik yaklaşım yöntemiyle Üçdoğru (2001) tarafından araştırıldığı çalışmada; Emlakçılarla yüz yüze görüşülerek konut fiyatını etkileyen faktörler tespit edilerek, hedonik fiyat modeli oluşturulmuştur. Konutun piyasa fiyatı bağımlı değişken, konutun kendi nitelikleri (ısınma sistemi, oda sayısı, pencere, salon zemini, çatı yalıtımı vb.) ve dış özellikleri de bağımsız değişkenler olarak modele konulmuştur. Kantitatif değişkenli hedonik modelde oda sayısı istatistiksel olarak anlamsız çıkmıştır. Diğer modelde kat kaloriferinin, merkezi kaloriferin ve jeotermal enerjinin sobaya göre emlak fiyatını artırdığı görülmüştür.

Boyacıgil,(2003), İskenderun’da kentsel çevre niteliğinin geliştirilmesinin toplumsal fayda ve maliyetlerinin değerlendirilmesi amacıyla yaptığı çalışmada, genel, yerel ve konuta ait yeşil alan varlığı, hava kalitesi, gürültü düzeyi ve sosyal donatı alanlarının belirli düzeyleri ile konut fiyatları arasındaki ilişki, hedonik fiyatlandırma ve koşullu değerlendirme yöntemleri kullanılarak ortaya konulmuştur. Çalışma sonucunda nitelikli bir kentsel çevre ile konut fiyatları arasında olumlu yönde yüksek bir ilişki olduğu saptanmıştır.

Gayrimenkul değerlemesinde Hedonik Fiyatlama Modeli ile ilgili Türkiye’de yapılan çalışmalardan bir diğeri; Alakbar (2007)’ın Türkiye binek araba sektörünü hedonik fiyatlama modeli ile analiz ettiği çalışmadır. Hedonik Fiyatlandırma Modeline göre yapılmış olan fiyatlamaların malın değişik özelliklerinin gizli fiyatlarının toplamı olduğu düşüncesinin hakim olduğu bu model teorik temel olarak K. Lancaster’in ileri sürdüğü tüketici davranışları teorisine dayanmaktadır. Lancaster’e göre mal özellikleri bu mala olan talebin kaynağını oluşturduğunu belirtir. Hedonik fiyatlandırma modeline göre malın fiyatı malın değişik özelliklerinin gizli

fiyatlarının toplamıdır. Bu model dikkate alınarak araştırmada Türkiye binek araba sektörü üzerine bir uygulama yapılmıştır. 1417 gözleme dayalı veri seti kullanılarak ağırlıklı en küçük kareler yöntemi ile araba özelliklerinin gizli fiyatları olarak nitelendirilen hedonik regresyon katsayıları ve kalite dışındaki fiyattaki değişimlerini ifade eden yıl gölge değişkenleri katsayıları da tahmin edilmiştir. Model sonucunda bulunan katsayılar Türkiye için yüksek bulunmuştur.

Diğer bir çalışmada Üreten,(2007), gayrimenkul sektörünün ve hukuki alt yapının gelişiminin son yıllarda hızlanmasına paralel olarak, gayrimenkul değerlendirme ve GYO sektörüne olan ilginin de önemli ölçüde arttığından hareketle gayrimenkul değerlemede en önemli hususlardan birisinin, bir gayrimenkulün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek şekilde, diğer bir deyişle, en verimli ve en iyi şekilde kullanılması olduğu belirtilmiştir.

Yahşi,(2007) tarafından, İstanbul'da konut fiyatlarını etkileyen kriterlerin analiz edildiği regresyon modeli ile 340 adet konut yerinde görülerek incelenmiş, değerleri emsal karşılaştırma yöntemleri ile belirlenmiştir. Konut değerlemeleri, kredi veren kuruluşlarca teminat altına alındığından sıkı kontrollerden geçmiştir. Verilerin analize tabi tutulması sonucu, brüt alan, arsa payı, gelir grubu, oda sayısı, manzara, otopark, mülkiyet durumunun konut değerine etkisinin anlamlı olduğu, konut değerine etkisi anlamlı çıkmayan kriterlerin ise bina yaşı, yüzme havuzu, site özelliği, yeni deprem yönetmeliklerine uygunluk, sosyal donatılara yakınlık, malzeme ve işçilik kalitesi gibi kriter olduğu belirlenmiştir.

Gayrimenkul değerlemesinde Hedonik Fiyatlama Modelinin kullanıldığı çalışmalardan bir diğeri de; İnci'nin 2008 tarihli çalışmasında, Muğla merkezi ve Muğla İlçeleri emlak piyasasında Hedonik Fiyatlama Modelini kullanılarak, referans dönemi Ekim-Aralık 2007 içerisinde satışı gerçekleştirilen toplam 1735 daireye ait veriler anket yardımıyla analiz edilmiş, Muğla İli kentsel kesimindeki ilçeler için tahmin edilen hedonik modeller ışığında ısınma sisteminin incelenmesi sonucunda; Muğla Merkez ilçede ısınma sisteminin merkezi kalorifer olmasının sobaya kıyasla konutun hedonik fiyatını arttırdığı görüldüğü sonucunda Muğla İli genelinde konutun fiyatını arttırmaktadır. Konutun denizi görüyor olması Muğla İlinde en fazla Marmaris ilçesinde konutun fiyatını arttırmaktadır.

Tatoğlu,(2008), Gayrimenkul değerini etkileyen unsurları, gayrimenkul değerlemesinin nasıl hesaplanması ve raporlanması konusunda uygulanan yöntemleri ortaya koyarak, bu konuyla ilgili olarak Ankara/Eryaman'da uygulamalı bir konut değerlemesini; Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlamıştır. Ankara/Eryaman'da belirli bir konut üzerinde, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi, Maliyet Yöntemleri hesaplamaları kullanılarak konutun her bir yöntem için fiyatının hesaplanarak karşılaştırılması yapılmıştır.

Çalışmada gayrimenkul geliştirme ve üretme faaliyetlerinde proje bazlı standartlaşma sağlamanın, her türlü geniş yapılanma ihtiyaçlarını proje bazlı inşaatlar kapsamında gerçekleştirilmesinin; değerlendirme faaliyetlerinde kullanılacak veri farklılıklarını minimize edeceği, bu kapsamda ileriye yönelik olarak oluşturulacak sağlıklı bir veri bankasının her türlü gayrimenkul değerlendirme faaliyetini sistematikleştirerek kolaylaştıracağı değerlendirilmektedir. Tüm konutların teknik özellikleri, kullanım alanları, yaşları aynı ve çok benzer yapıya sahip olup, içsel unsurlar arasında değeri etkileyen veri farklılıklarının da minimize olduğu görülmüştür.

Selim (2008)'in, çalışmasında Türkiye'de konut fiyatlarını belirleyen faktörler 2004 Hane halkı Bütçe Anketi kullanılarak analiz edilmiştir. Çalışmada, hedonik regresyon modeli ve yarı logaritmik form kullanılmıştır. Hedonik modeli tahmin etmede "en küçük kareler metodu" kullanılmıştır. Konut fiyatlarını etkileyen en önemli değişkenler, konutun tipi, yapı türü, oda sayısı konutun büyüklüğü ve diğer yapısal değişkenlerden konutun su sistemi, havuz, doğal gazla sahip olması şeklinde belirlenmiştir.

Gönülal, (2009), pazar analizi modeli ile Ispartakule konut alanı içerisinde yer alan ticari kullanımlı arsa örneğini incelenmiştir. Pazar analizi sürecinin adımlarının çalışma alanı için uygulanmaya başlanması analitik süreç, gayrimenkulün fiziksel, hukuki ve lokasyon özelliklerinin incelendiği verimlilik analizi ile başlanmıştır. Analiz sonuçları dikkate alınarak, gayrimenkulün mevcut ve gelecekteki pazar payı tahmin edilmeye çalışılmıştır. Artık talep analizinde; geçmiş ve gelecekteki pazar arzı ile talebi karşılaştırılarak artık talep ya da arz fazlası tanımlanmaya çalışılmıştır. Alışveriş merkezi pazarındaki arz-talep durumunu ortaya koymak adına gerçekleştirilen analizde, toplam tüketim talebi, mevcut ve potansiyel alışveriş merkezi arzından hareketle desteklenebilir ticari alan miktarı belirlenmeye çalışılmıştır. Mevcut ve geçmiş veriler ışığında gerçekleştirilen pazar analizi süreci en etkin ve verimli kullanım tespiti ışık tutmuştur.

Berberoğlu,(2009)'da, Trabzon örneğindeki analizinde, ekonomide konut finansmanı için kredi kullanım oranının (%11,7) çok düşük olduğunu, bu oranın 2006 yılında faiz oranlarının aylık %1'ler civarına düşmesi ile bir miktar artsa da yinede çok düşük seviyede olduğunu belirterek, bunun en önemli nedeninin yukarıda da belirtildiği gibi ekonomik istikrarsızlık sonucu ekonomiye olan güvensizlik duygusu ve yüksek faiz oranları olduğu vurgulamış, ayrıca kullanılan kredi miktarlarına bakıldığında toplumda yüksek miktarlarda borçlanmadan kaçınma eğilimi görüldüğü söylenmektedir. Sonuç olarak şu an ülkemizde uygulanmakta olan mortgage sisteminin mevcut şartlarda hiçbir fayda sağlamayacağı, ayrıca mevcut sistem daha çok kredi kuruluşlarına avantajlar sağlarken kredinin asıl kullanıcısının göz ardı edildiği bilgisi paylaşılmıştır.

Karakuş,(2011)'un çalışmasında, Balıkesir il merkez mahallerinde, fiyat farklılık tespiti Kapitalizasyon Oranı Analizi ile yapılarak gayrimenkul birim metre kare fiyatlarına ulaşılmaya çalışılmıştır. Çalışmada bölgesel satış ve kira m² birim fiyatları kullanılarak bölgesel kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Özellikle Bahçelievler, Paşaalı, Atatürk ve Kuvayi Milliye mahallelerindeki birim fiyatlarının yüksek olduğu gözlenmiştir. Bu durum taşınmazların fiyatlarının bulunduğu sokak, çevresindeki yol gibi özelliklere göre değiştiği yani konumunun önemli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Çiçek ve Hatırlı,(2012)'nin çalışmasında, konutun heterojen bir mal olması ve birçok özelliği içinde barındırması nedeniyle, konut fiyatları üzerine yapılan çalışmalarda sıklıkla kullanılan hedonik fiyat modeli kullanılmıştır. Heterojen mallar birçok farklı özelliğe sahip olan mallardır. Ancak bu özellikler açıkça pazarlanamazlar, bir piyasaları yoktur ve fiyatları belli değildir. Çünkü ürün bir bütün olarak pazarlanmaktadır. Bu yüzden konutun otoparkının olmasının, fazladan bir banyosunun olmasının veya güvenlik sisteminin olmasının ayrı bir fiyatı yoktur. Ancak bu ve benzeri birçok özelliğin konutun fiyatı üzerinde etkisi olduğu da göz ardı edilemez. Model sonuçlarına göre, Isparta İli'nde konut fiyatlarını etkileyen en önemli faktör şehir merkezine uzaklık olarak belirlenmiştir. Şehir merkezine yaklaştıkça konutun fiyatı % 89,67 oranında artmaktadır.

Yayar ve Gül,(2014), Mersin kent merkezinde bulunan konutların fiyatlarına etki eden faktörleri inceledikleri çalışmalarında, Mersin kent merkezinde bulunan 739 konuttan sağlanan verilerle hedonik fiyat fonksiyonları oluşturmuşlardır. Doğrusal, yarı logaritmik ve tam logaritmik olmak üzere üç farklı modelin kurulduğu çalışmada regresyon modellerinde yer alan yirmi beş değişkenden on beşi üç modelde de istenilen önem seviyesinde istatistiksel olarak anlamlı tespit edilmiş olup, katsayılarının işaretleri de yine üç modelde de aynı yönlü çıkmıştır. Modellere katılan değişkenlerden altı tanesi (oda, balkon, boya, havuz ve iş uzaklık konumu) hiçbir modelde istatistiksel olarak anlamlı bulunamamıştır. Konutun kullanım alanının, mutfak büyüklüğünün, pazara uzaklığının, banyo sayısının artması, konutun garaja, merkezi uydu sistemine, özel güvenliğe ve asansöre sahip olmasının konut fiyatlarını artırdığı belirlenmiştir. Tersine, konutun bahçeye sahip olması, site içinde olması, toplu taşıma araçlarına uzak olması ve eski olması konut fiyatlarını azalttığı tespit edilmiştir.

Daşkiran,(2015)'ın çalışmasında ön kabul Hedonik fiyatlama modelinin konut fiyatları açısından getirdiği çözümün, konut özelliklerine dayanarak bir fiyatlama yönteminin olmasıdır. Doğrusal olmayan hedonik fiyat modeli desteğiyle Denizli merkez ilçelerinde yapılan araştırma neticesinde aşağıdaki veriler saptanmıştır.

Regresyon modelindeki 11 veriden 8'i (konutun bulunduğu kat, oda sayısı, asansör, banyo sayısı, kaloriferli ısınma sistemi, eğitim kurumlarına uzaklık, sağlık kuruluşlarına ve şehir merkezine yakınlık) konut fiyatlarını anlamlı bir şekilde etkilemektedir. Değişkenlerin katsayıları literatürde yapılan çalışmalarda da olduğu gibi teoriyle uyumludur. Bu anlamlı katsayıların aksine, modeldeki yaş, konum (sokak-cadde) ve toplu taşıma araçlarına uzaklık ise anlamsız çıkmıştır.

Denizli merkez ilçelerindeki nitelikler dikkate alındığında şehir merkezine yakınlık, oda sayısındaki (4+1, 5+1 gibi) ve banyo sayısındaki (2,3 gibi) artış, kaloriferli ısınma sistemi gibi lüks sayılabilecek kentsel niteliklerin konut fiyatını pozitif yönde etkilediği belirlenmiştir. Bu tahminlerin ışığında konut üreticilerinin bu nitelikleri dikkate almalarının kendi çıkarları doğrultusunda olacağı ifade edilebilir. Ayrıca konut değerini belirleyen lüks sayılabilecek özelliklerin ön plana çıkması da Denizli merkezinde ya gelir dağılımının bozuk olduğu ya da kentte hızlı bir zenginleşmenin olduğunun bir göstergesi olarak yorumlanabilir.

Yapılan literatür incelemesi sonucu ulaşılan bulgular Ek Tablo 1'de gösterilmiştir.

BÖLÜM III

3. DENİZLİ'DE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FİZİKSEL UNSURLARIN TESPİTİNE İLİŞKİN BİR ARAŞTIRMA

3.1.Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Bu çalışmanın amacı, Denizli ilinde konut fiyatlarını ne gibi fiziksel faktörlerin etkilediğini, hangi unsurların fiyatları arttırıp azalttığını tespit etmektir. Bu amaçla çalışmanın kapsamı Denizli ili merkez ilçede mevcut olan mahalleler olarak belirlenmiş, birbirlerine olan yakınlıklarına göre sanal bölgeler oluşturulmuş, bu sanal bölgelerdeki daireler; bir çok özellikleri dikkate alınarak, hem yeni dönemde kişilerin daireler üzerinde taleplerinin nasıl ve ne yönde değiştiği hem de bu değişen talepler karşısında dairelerin fiyat ve yapı özelliklerinin nasıl farklılaştığı analiz edilmiştir.

Bu bağlamda; Denizli merkez ve merkez ilçelerinde bulunan çeşitli mahalle ve semtleri temsilen denizliemlak.com adresinden seçilen 1000 adet satılık daire, var olan tüm özellikleri dikkate alınarak çalışma kapsamına dahil edilmiştir.

Denizli ilinde kapsam dahilinde konut profili hakkında kabaca fikir verebilecek temel bilgiler aşağıda kısaca özetlenmiştir:

Denizli ili, doğuda Afyon ve Burdur, batıda Aydın, güneyde Muğla ve kuzeyde Uşak ve Manisa illeriyle sınırlıdır. Güneyinde bulunan Karıcı dağına yaslanan Denizli bu dağ tarafına gelişimini sürdürmektedir. 2015 yılı nüfus sayımında nüfusu 993.442'e ulaşmıştır. Merkez hariç 18 İlçe, 58 Belediye ve 455 köyü vardır. Denizli'nin nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 0.57 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) altındadır. Denizli göç almakta olan bir ildir. Denizli'nin nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışını payı yüzde 70.2, alınan göçün payı yüzde 29.8'dir. Denizli merkezinin etrafında bulunan bazı beldeler (belediyelikler) T.B.M.M.'nin Denizli hakkındaki bütüncent kararıyla Denizli Belediyesine bağlanmış ve dolayısıyla merkez ilçenin nüfusu 611.341' e ulaşmış, 2012 yılıyla itibariyle TBMM tarafından büyükşehir kabul edilmiştir.

Denizli'de kentleşme oranı 2015 yılında yüzde 61,54, kentli nüfus 611.341, kentli hane halkı büyüklüğü 3.50 kişi ve kentli hane halkı sayısı 130.000'dir.

Denizli'de kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 51,6'ya, 2015 yılında yüzde 53'e çıktığı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.44 kişi, 2015 yılında 3.35 kişiye indiği görülmekte, Denizli'de kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 138.000, 2015 yılında 149.000 olmuştur.

Denizli'de 2015 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 297.663 olduğu tahmin edilmekte, Denizli'de 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 43.000 olarak gerçekleşmiştir.

Denizli’de hane halkı sayısındaki artışa bağlı olarak konut ihtiyacının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Nitelikli ve üst gelir grubuna yönelik konut talebi ve üretimi sınırlı, orta sınıfa yönelik ve sosyal nitelikli konut üretimi ise daha yüksek olacaktır.

3.2. Araştırma Yöntemi

Çalışmanın bu alt başlığında araştırmanın değişkenleri, tanımsal istatistikleri ve araştırma modeli hakkında bilgi verilecektir. 10 ayrı sanal bölge öncelikle birbirlerine yakın olan mahallelerden oluşturularak, ve 2 merkez ilçede bulunan Merkezefendi ve Pamukkale Belediyelerindeki mahallelerden oluşturulmuştur.

3.2.1. Araştırma Modeli’nin Oluşturulması

Denizli’de bulunan konut fiyatlarının değişkenliğinin nelerden kaynaklandığını tespit edebilmek adına, öncelikle Denizli Büyükşehir merkez ilçelerinden Merkezefendi ve Pamukkale ilçelerinin, birbirlerine yakınlık veya konum benzerliği gibi unsurlardan kaynaklı mahallerden oluşan 10 tane sanal bölgeler oluşturuldu. Bu bölgeler modelimiz de her biri 1’den 10’a kadar kodlanarak kullanılmıştır. Aynı zamanda bu bölgelerden de yüzer adet olmak üzere denizliemlak.com.tr sitesinden, var olan - olmayan tüm özellikleri data verisi kullanılarak oluşturulan tablodan gayrimenkul fiyatlarını etkileyen değişkenlere ulaşılmaya çalışılmaktadır.

Bir konutun gayrimenkul değerlemesi faaliyetleri kapsamında değerlendirme kriterleri çok sayıdadır ve homojen nitelikte değildir. Bu kriterlerin bir bölümü ve gayrimenkul fiyatına beklenen etkisi aşağıdaki tabloda sıralanmıştır.

Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde teknik altyapı ve fiziksel özelliklerin saptanması son derece önemlidir. Bu kapsamda, yapı cinsi, yapı sınıfı, malzeme kalitesi, işçilik kalitesi, fiziki yıpranma, teknik altyapı (kalorifer tesisatı, asansör, doğalgaz, elektrik, telefon, internet, uydu televizyon, su, jeotermal, kanalizasyon vs.) ile ilgili tespitler başta gelmektedir.

Bunun yanında gayrimenkul değerlemesinde nüfus, çevre, doğal afetlere karşı koruma, güvenlik tedbirleri, kamusal hizmetlerden faydalanabilme, pazarlanabilirlik, bina kalitesi ve arsanın uygunluğu gibi makro faktörler de önem atfedilen faktörlerdendir.

Bu kapsamda, yapıların sınıflarının tespit edilmesi de gerekmektedir. Betonarme, karkas, çelik konstrüksiyon, kargir vb. gibi yapı sınıflarının Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın verilerine göre tespit edilmesi önem taşımaktadır. Gayrimenkul değerlendirme aynı zamanda global inşaat maliyetlerini de dikkate almak zorundadır. Bu çerçevede; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın yayınladığı yapı yaklaşık birim maliyetleri, serbest piyasa koşulları, inşaat müteahhitleri ve değerlendirme uzmanının arşivi kritik rollere sahip bulunmaktadır.

Tablo 3.1. Gayrimenkul Fiyatını Etkileyen Faktörler ve Beklenen Etki

| Faktör | Fiyata Beklenen Etkisi |
|--------------------------------|---|
| Arsa alanı | Konuta düşen arsa payı arttıkça fiyat da artmaktadır. |
| Toplam kullanım alanı | Konutun kullanım alanı arttıkça fiyat artmaktadır. |
| Net alan | Salon, oda, balkon, koridorun toplam alanı net alanın değerini arttırmaktadır. |
| Sosyal tesisler | Spor alanları ve toplantı salonları vb. sosyal tesisler konuta değer katmaktadır. |
| Yeşil alan | Konutun değerini arttırmaktadır. |
| Mevkii | Bilhassa, binanın olduğu ilçe ve semt konutun değerine direkt prim yapan etkide bulunmaktadır. |
| Manzara | Denize yakın olan deniz ve doğa gören konutlar her zaman fiyatları yüksektir. |
| Güvenlik sistemi | Binada bulunan güvenlik sistemi fiyatı olumlu yönde etkilemektedir. |
| Spor Kompleksi | Spor yapılabilecek açık ve kapalı spor sahalarının ve sağlık alanlarının olması konutun değerini yükseltmektedir. |
| Kapıcı dairesi | Binada kapıcı dairesi, villada müstemilat olması değeri arttırmaktadır. |
| Asansör | Asansörlü binalardaki konutlar her zaman için daha pahalıdır. Yük asansörlü ve çift asansörlü binalar daha yüksek değere sahip olmaktadır. |
| Otopark | Açık ve kapalı otoparkın olması fiyatı direk etkileyen bir faktördür. |
| Hidrofor ve Su deposu | Konutta su deposunun ve hidrofor sisteminin olması binanın değerini yükseltir. |
| Havuz | Binanın yüzme havuzunun olup olmaması fiyatı üzerinde etkilidir. Hem açık hem de kapalı yüzme havuzu olan binalar çok yüksek değere sahiptir. |
| Şömine ve Barbekü | Konutta şömine ve barbekü bulunması niteliği ve fiyatı arttırır. |
| Balkon | Konutlarda her zaman aranan ve beklenen özelliktir. 2 ve 3 balkon olması ve bunlardan birinin kapalı olması kullanışı olumlu yönde etkilemektedir. Özellikle mutfığa açılan balkonların kapalı olması hem depo hem seyir işlevleri yerine getireceğinden doğrudan konutun fiyatını yükselten bir etkiye sahiptir. |
| Oda sayısı | Oda sayısı ve odaların kullanışlı olması fiyatı ve rahatlığı arttırmaktadır. |
| Ulaşım olanakları | Konuta ve adrese ulaşımın kolay olması, konutun yakınından geçen anan ve yardımcı ulaşım ağları ile ulaşım araçlarının çeşitliliği (kara, deniz, demir yolu gibi) fiyatı yükselten sebeplerdendir. |
| Zemin durumu | Konutun yapıldığı alanın zeminin sağlam olması fiyatı arttırır. Zeminin sağlam olması can güvenliği açısından çok önemlidir. |
| Alışveriş merkezlerin yakınlık | Konutun çarşıya ve alışveriş merkezlerine yakınlığı da fiyatı etkilemektedir. |
| Isınma ve güneş alma | Binanın ısıtılmasında kullanılan yöntem fiyatı doğrudan doğruya etkilemektedir. Bugünkü koşullarda doğalgaz kombi en çok tercih edilen ısınma sistemidir. Güneş alan daireler her zaman daha değerlidir. |
| Kat seçimi | Bodrum, giriş ve en üst katlar genelde daha ucuzdur. Ara katlar daha değerlidir. Rutubet, gürültü ve hırsızlık açısından da ara katların fiyatı daha yüksek seyretmektedir. |
| Malzeme kalitesi | Kapı, pencere, elektrik ve su tesisatında kullanılan malzemeler kaliteli markalara ait olması kullanışı ve fiyatı etkilemektedir. |
| Binanın yaşı | Binanın yaşı yaşlandıkça fiyatı düşer. Bu yüzden yeni binalar her zaman daha değerlidir. Son deprem yönetmeliğine uygun olarak inşa edilen binalar daha değerlidir ve tercih edilmelidir. |

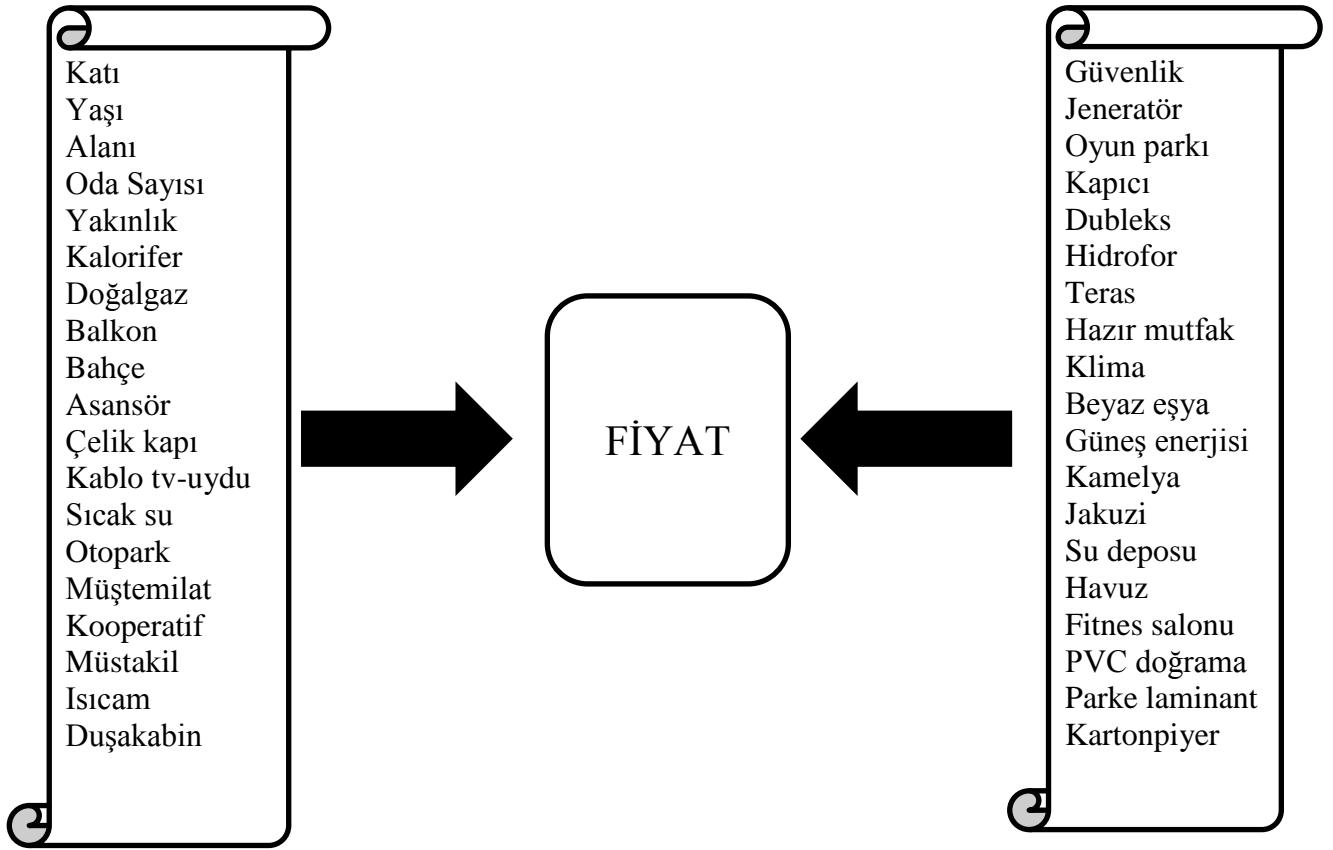
Gayrimenkul değerleme uzmanlarının bir gayrimenkulün cari değerini saptanırken, göz önünde bulundurdıkları başlıca ölçütler şunlardır(Karabaş,2010:113):

1. Taşınmazın bulunduğu mevkii ve semt,
2. Taşınmaza olan talep durumu,
3. Taşınmazın imar durumu,
4. Arsa büyüklüğü ve arsa payı miktarı,
5. Taşınmazın bağımsız bölümleri ve kullanma usulü,
6. Bağımsız bölüm(mesken, dükkan, işyeri vb)büyüklüğü, bölüm sayısı ve kullanımı
7. Kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi,
8. Taşınmazın aşınma payı,
9. Bayındırlık Bakanlığı rayici,
10. Senelik getirebileceği gelir,
11. Vergi rayiç değerleri,
12. Günün iktisadi şartları,
13. Takyidat durumu,
14. Taşınmaza ait hak ve mükellefiyetler.

Eğer bir gayrimenkulün türü konut veya arsa ise, değerlemede dikkate alınacak kriterler farklılık gösterebilmektedir. Toplu taşıma duraklarına olan yakınlık, eğitim alanlarına olan yakınlık, bölgede ikamet edenlerin ortalama geliri, parselin şekli, tren istasyonlarına olan yakınlık, bölgenin eğim durumu, çalışma sahaları, parselin cephe sayısı, ibadet merkezlerine olan yakınlık, gürültü seviyesi, parselin ada içindeki konumu, imar planı ile verilen kullanım alanı yüzdesi bu faaliyet kapsamında değerlendirilebilecek kriterler olarak düşünülebilir.

Denizli’de daire fiyatlarının belirlenmesinde birçok farklı fiziksel özelliğe rastlanılmış; bu özelliklerden hareketle araştırma modeli $Fiyat = f(\text{fiziksel faktörler})$ şeklinde belirlenmiştir. Söz konusu fiziksel faktörler; yer, kat, bina katı, oda sayısı, yaşı, alanı, kalorifer, doğalgaz, balkon, bahçe, asansör, çelik kapı, kablolu televizyon – uydu, sıcak su, otopark, müstemilat, güvenlik, jeneratör, oyun parkı, kapıcı, dubleks, hidrofor, teras, hazır mutfak, klima, beyaz eşya, güneş enerjisi, kamelya, jakuzi, su deposu ve havuz, kooperatif, fitnes salonu, müstakil, PVC doğrama, ısıcam, parke veya laminant zemin, duşakabin, kartonpiyer oluşturulmuştur.

Dairenin, binanın kaçınıcı katta olduğu, oda sayısı, herhangi bir merkeze yakınlık durumu, binanın yaşı, alanı gibi veriler kendi gerçek değerleri çerçevesinde kullanılmış, bunların haricindeki kullanılan; kalorifer, doğalgaz, balkon, bahçe, asansör, çelik kapı, kablolu televizyon – uydu, sıcak su, otopark, müstemilat, güvenlik, jeneratör, oyun parkı, kapıcı, dubleks, hidrofor, teras, hazır mutfak, klima, beyaz eşya, güneş enerjisi, kamelya, jakuzi, su deposu ve havuz, kooperatif olup olmaması, fitnes salonu, müstakil, PVC doğrama, ısıcam, parke veya laminant zemin, duşakabin, kartonpiyer gibi diğer nitelikler mevcut olup olmaması bağlamında kukla değişkenler oluşturulmuş, eğer bu özellikler mevcutsa 1, değilse 0 olarak kodlanmıştır.



Şekil 3.2.: Fiyatı Etkileyen Değişkenler.

3.2.2. Araştırmanın Değişkenleri ve Tanımsal İstatistikler

Araştırmanın bağımlı değişkeni gayrimenkulün fiyatıdır. Fiyata ilişkin istatistiki bilgiler aşağıda Tablo 3.3. de özetlenmiştir.

Tablo 3.3.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Fiyat Aralığı Tablosu

| Fiyat | Adet |
|-------------------------|------------------|
| 73.000 TL – 150.000 TL | 265 |
| 151.000 TL – 250.000 TL | 466 |
| 251.000 TL – 350.000 TL | 168 |
| 351.000 TL – 899.000 TL | 101 |
| Toplam | 1000 Adet |

Tabloda görüldüğü üzere, fiyatı; 73.000 TL – 150.000 TL arası 265 adet daire, fiyatı; 151.000 TL - 250.000 TL arası 466 adet daire, 251.000 TL – 350.000 TL arası 168 adet daire ve fiyatı 351.000 TL ve 899.000 TL arası fiyata sahip 101 adet daire modelde kullanılmıştır.

Modelde nitel değişken olarak yer alan mevki; semtler bazında, 10 ayrı sanal bölgeye ayrılmış; modelde uygulanan 10 ayrı numara ile kodlanmıştır. 10 ayrı sanal bölge öncelikle birbirlerine yakın olan mahallelerden oluşturularak, ve 2 merkez ilçede bulunan Merkezefendi ve

Pamukkale Belediyelerindeki mahallelerden oluşturulmuştur. Bu ele aldığımız modele konu olan baz alınan mahalleler; Tablo 3.4. te özetlenmiştir.

Tablo 3.4.: Örneklem Kapsamının Mevki Tanımlamaları

| <i>Merkezefendi de bulunan mahalleler</i> | | <i>Daire Sayısı</i> |
|---|---|---------------------|
| 1 rakamı ile kodlanan mahalleler | Merkezefendi, Muratdede, Saraylar, Sırapapılar. | 100 |
| 2 rakamı ile kodlanan mahalleler | Akkonak, Karaman, Değirmenönü. | 100 |
| 3 rakamı ile kodlanan mahalleler | Adalet, Bahçelievler, 1200 Evler, Bereketli, Üçler. | 107 |
| 4 rakamı ile kodlanan mahalleler | Yenişehir, Şirinköy, Gerzele. | 93 |
| 5 rakamı ile kodlanan mahalleler | Mehmet Akif Ersoy, Hacıyüplü, İlbadı, Bakırlı. | 100 |
| <i>Pamukkale de bulunan mahalleler</i> | | |
| 6 rakamı ile kodlanan mahalleler | Çamlık, Kınıklı, Çamlaraltı, Siteler, Asmalı Evler. | 78 |
| 7 rakamı ile kodlanan mahalleler | Bağbaşı, Kayhan, Gökpınar, Fatih. | 122 |
| 8 rakamı ile kodlanan mahalleler | İstiklal, İncilipınar, Fesleğen, Hürriyet, Kuşpınar, Mehmetçik. | 100 |
| 9 rakamı ile kodlanan mahalleler | Topraklık, Pelitlibağ, Atalar, 15 Mayıs, Çınar. | 100 |
| 10 rakamı ile kodlanan mahalleler | Sümer, Sevindik, Akçeşme, Şemikler. | 100 |

Modelde kullanılan gayrimenkullerin bulunduğu binada kaçınıcı katta olduğuna ilişkin istatistiki bilgiler aşağıda Tablo 3.5. de özetlenmiştir.

Tablo 3.5.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Bulunduğu Kat Tablosu

| Kat | Daire Sayısı |
|---------------|---------------------|
| 0 | 67 |
| 1 | 179 |
| 2 | 296 |
| 3 | 216 |
| 4 | 130 |
| 5 | 66 |
| 6 | 23 |
| 7 | 11 |
| 8 | 10 |
| 9 | 1 |
| 10 | 1 |
| Toplam | 1000 adet |

Dairenin binanın kaçınıcı katta olduğu verisi; Bu unsurunda dairenin, öncelikle binanın kaçınıcı katta ise o şekilde modelde değerdendirilmiştir; ancak, genel olarak üst katların talebinin daha fazla, zemin ve bodrum katlarının talebinin daha düşük olduğu görülmüş ama herhangi bir katın öne çıkmadığı için modelimizde hangi katta ise o numara ile kodlanmıştır.

Modelde kullanılan gayrimenkullerin oda sayısına ilişkin istatistiki bilgiler aşağıda Tablo 3.6. de özetlenmiştir.

Tablo 3.6.: Modelde Oda Sayısı Belirlenen Gayrimenkul Adedi

| Oda Sayısı | Adet |
|-------------------------|------------------|
| 1+1 | 19 |
| 2+1 | 287 |
| 3+1 | 527 |
| 4+1 | 106 |
| 5+1 ve daha fazla odalı | 61 |
| Toplam | 1000 Adet |

Diğer bir bağımsız değişken olan oda sayısına ilişkin bilgi olarak ; 1+1 oda sayılı dairelerin 1 ile, 2+1 oda sayılı dairelerin 2 ile, 3+1 oda sayılı daireler ise 3 ile, 4+1 oda sayılı daireler 4 ile, 5+1 ve daha fazla oda sayılı dairelerde 5 ile kodlama yapılmıştır.

Modelde kullanılan gayrimenkullerin merkezi alanlara yakınlık istatistiki bilgiler aşağıda Tablo 3.7. de özetlenmiştir.

Tablo 3.7.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Yakınlık Tablosu

| Yakınlık | Adet |
|---------------|------------------|
| 0 | 992 |
| 1 | 8 |
| Toplam | 1000 Adet |

Yakınlık diğer önemli değişkenlerden biridir. Modele konu dairelerin bulunduğu binaların herhangi merkezi alana yakınlığını, yani binanın yakın olduğu Ormanlık bölge, büyük alış-veriş merkezi, önemli meydanlar ve parklar ve önemli merkezler gösterilmeye çalışılmaktadır. 0 rakamı ile herhangi bir alana yakınlık özellik olarak belirtilmediği, 1 rakamı ile bu alanlara olan yakınlıkları belirtilen daireler bulunmaktadır. 992 adet dairenin herhangi bir alana yakınlığı bahsedilmemiş, ancak bunun yanında 6 adet gayrimenkulün 1 ile kodlanarak yani Ormana yakınlığından, ayrıca 1 adet daireninde önemli Alışveriş merkezine yakın olduğu belirtilmiştir.

Modelde kullanılan gayrimenkullerin yaşlarına ilişkin istatistiki bilgiler aşağıda Tablo 3.8. de özetlenmiştir.

Tablo 3.8.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Yaş Tablosu

| Binanın bulunduğu Gayrimenkul yaşı | Adet |
|---|------------------|
| 0 | 747 |
| 1 | 25 |
| 2 | 13 |
| 3 | 14 |
| 4 | 22 |
| 7 | 2 |
| 10 | 63 |
| 12 | 1 |
| 13 | 2 |
| 20 | 77 |
| 30 | 34 |
| Toplam | 1000 Adet |

Binanın yaşını ele aldığımızda; yine ilk olarak binanın var olan yaşını modelimize ekleyerek sonuca bakıldığında çok fazla veriye ulaşılmış, aynı zamanda Maliye Bakanlığınca; sıfır alınan bir ev 5 yıl içerisinde tekrar satışa söz konusu olursa, alış ile satış değer arasındaki matrah farkı gelir kabul edilecek ve Gelir Vergisi Kanununa tabi olacaktır. Bu nedenle veri olarak binanın yaşları aynen alınarak modelde kullanılmıştır.

Bina yaşı tabloda; daha önce kullanılmamış yani sıfır daire olarak telaffuz edilen daire adedi 747 adet, 1 yaşında olduğu belirtilen daire adedi 25 adet, 2 yaşında olarak belirtilen daire adedi 13 adet, 3 yaşında olduğu belirtilen daire adedi 14 adet, 4 yaşında olarak belirtilen 22 adet, 7 yaşında olarak belirtilen 2 adet, 10 yaşında olarak belirtilen 63 adet, 12 yaşında olarak belirtilen 1 adet, 13 yaşında olarak belirtilen 2 adet, 20 yaşında olarak belirtilen 77 adet ve 30 yaş ve üstü olarak belirtilen daire sayısı 34 adet olarak belirtilmiş ve modelimize konu olmuştur.

Modelde kullanılan gayrimenkullerin bulunduğu alanlarına ilişkin istatistiki bilgiler aşağıda Tablo 3.9. de özetlenmiştir.

Tablo 3.9.: Modelde Kullanılan Gayrimenkullerin Alanlar Tablosu

| Alan (m²) | Adet |
|-------------------------------|------------------|
| 150 m ² 'den az | 637 |
| 150 m ² 'den fazla | 363 |
| Toplam | 1000 Adet |

Alan(m²); Modelde alanın gerçek değeriyle kullanılması modeli yanıltacağı düşünülerek alanın 2 veya daha az veride kullanma düşüncesi ve 01.01.2013 yılının başından beri yürürlükte bulunan 6322 sayılı kanunda 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı' nın 7. Maddesinde yapılan düzenleme sonrasında "01/01/2013 tarihinden itibaren yapı ruhsatı alınarak inşa edilecek 150 m²' nin altındaki konutlarda yeni bir vergilendirme uygulanacaktır." Maddesi sebebiyle veri olarak kullandığımız evlerin 150 m²'nin altında ve üstünde olarak 2 ayrı grupta modelimizde incelenmektedir.

Bunların haricindeki kullanılan diğer tüm veriler; kalorifer, doğalgaz, balkon, bahçe, asansör, çelik kapı, kablolu televizyon – uydu, sıcak su, otopark, müştemilat, güvenlik, jeneratör, oyun parkı, kapıcı, dubleks, hidrofor, teras, hazır mutfak, klima, beyaz eşya, güneş enerjisi, kamelya, jakuzi, su deposu ve havuz, kooperatif olup olmaması, fitness salonu, müstakil, PVC doğrama, ısıcam, parke veya laminant zemin, duşa kabin, kartonpiyer gibi diğer nitelikler dairede mevcut ise 1 olarak, eğer daire bu niteliklere sahip değilse 0 olarak kodlanmıştır.

3.3.Bulgular ve Analiz

Çalışmanın bu bölümünde oluşturulan model ve belirlenen değişkenler ışığında Aşamalı Regresyon Analizi gerçekleştirilmiş ve bu bulgular Tablo 3.10. da saptanmıştır.

Aşamalı Regresyon Analizi’nde tüm veriler ele alınarak gayrimenkulün fiyatını baz alarak; en çok etkileyen 10 veri sonucunu istatistik programında elde edilen tablo aşağıdaki gibidir. Veri tabanı olarak fiyat seçilerek verilerimizde bu sonuca ulaşılmaktadır.

Tablo 3.10.: Denizli’de Daire Fiyatını Etkileyen Niteliklerin Aşamalı Regresyon Analizi

| Veriler | Beta (β) | t değeri | Sig. |
|---------------|------------------|----------|-------|
| Alan | 0,744 | 34,885 | ,002 |
| Dubleks | -0,151 | -7,352 | ,0001 |
| Yaş | -0,105 | -5,076 | ,0001 |
| Jeneratör | 0,120 | 6,211 | ,0001 |
| Asansör | 0,128 | 5,527 | ,0001 |
| Müştemilat | -0,091 | -3,894 | ,0001 |
| Hazır Mutfak | 0,088 | 3,752 | ,0001 |
| Kalorifer | 0,050 | 2,502 | ,013 |
| Bulunduğu Kat | -0,054 | -2,297 | ,022 |
| Isıcam | -0,057 | -2,245 | ,025 |

Elde ettiğimiz Aşamalı Regresyon Analizine (Stepwise) göre fiyatı etkileyen yani fiyat üzerinde arttırıcı ya da azaltıcı etkilere sahip ve istatistiksel açıdan anlamlı 10 değişken tespit edilmiştir.

Tablodaki bilgilere göre alanın (m^2); fiyatı doğru orantılı etkilediği görülmektedir. Bunu dairelerin satış fiyatları belirlenirken m^2 ’si üzerinden değerlendirildiğini biliyoruz. Yani hangi semtte ise ona göre belirli bir m^2 fiyatı belirlenip, daha sonra bunun da m^2 ile çarpılarak satış fiyatının ortaya çıkma yöntemi olduğu görülmektedir. Örneğin; Çamlık – Kınıklı gibi semtlerde m^2 fiyatı 1500 – 2500 arası değişirken, Akkonak – Kayalık gibi semtlerde m^2 fiyatlarının 1000 – 1500 TL olarak değerlendirilip m^2 ile çarpımı sonucu fiyat oluşmaktadır.

Yine bir başka değişken olarak; dairenin dubleks olma özelliğinin fiyatı negatif etkilediği görülmektedir.

Dairenin yaşının; tabloda fiyatı negatif etkilediği görülmektedir. Dairenin yaşının büyüdükçe daire fiyatının olumsuz etkilendiğini görülmektedir.

Dairede jeneratörün varlığının fiyatları pozitif yönlü etkilediği görülmektedir.

Asansörde Denizli’de konut fiyatlarını pozitif etkileyen bir unsur olarak tabloda görülmektedir.

Müştemilatın varlığı da konut fiyatını olumsuz etkileyen veriler arasında yer almaktadır. Bu gayrimenkulün alış fiyatı hesaplanırken alana dahil edilerek fiyatın artmasına sebep olurken, alıcı açısından kullanımı önemli olmayan fazla alan gözüyle görülmekte ve negatif bir ilişiki olduğu yaratıldığı düşünülmektedir.

Hazır Mutfak varlığının konut fiyatını pozitif yönlü etkilediği görülmektedir.

Kalorifer varlığı da fiyatı pozitif yönde etkileyen, kalorifer varlığı fiyatı arttıran bir unsur olduğu tabloda görülmektedir.

Bulunduğu Kat, dairenin fiyatını olumsuz yönlü etkileyen veriler arasındadır. Yani dairenin binadaki kat sayısı arttıkça fiyatının düştüğü gözlenmektedir. Bu Denizli’de kişilerin alt katlarda bulunan daireleri tercih ettikleri gayrimenkullerin bulunduğu katların artması talepleri olumsuz etkilediği düşünülmektedir.

Isıcam varlığı konut fiyatını negatif etkileyen verilerden biri olarak göze çarpmaktadır. Buda kapı pencere tercihlerinin PVC doğramaya dönük olduğunu düşünmemize neden olmaktadır.

Literatür incelemelerinde, çalışmamızla önemli benzerlikler gösteren Daşkiran’ın 2008’de yaptığı çalışmasında; oda sayısının, balkon varlığının, boyasının, havuz varlığı ve işe olan uzaklığının modelde hiçbir anlamlılık taşımadığı; alanın, mutfak büyüklüğünün, pazara uzaklığının, ikinci banyo sayısının, konutun garaja, uydu sistemine, özel güvenliğe ve asansöre sahip olması gayrimenkulün fiyatlarını arttırdığı; konutun bahçesinin olması, site içinde olması, toplu taşıma araçlarına uzak olması ve eski bina olması da fiyatı negatif olarak etkilemektedir.

Bizim çalışmamızda da fiyatı arttıran unsurlar; alan, jeneratör, asansör, hazır mutfak ve konutun kaloriferli olması çıkmıştır. Yani her iki çalışmada da alanın fiyatı arttırdığı, Daşkiranın çalışmasın mutfak büyüklüğünün fiyatı arttırırken bizim çalışmamızda ise hazır mutfağın fiyatı arttıran unsur olduğu ve her ikisinde de asansörün olması fiyatı arttıran unsur olduğu görülmektedir.

Daşkiran’ın çalışmasında gayrimenkulün; bahçeli olması, site içinde olması, toplu taşıma araçlarına uzak olması ve konut yaşının fazla olması fiyatları olumsuz etkilerken; bizim çalışmamızda da ; yaş, dubleks, müştemilat, bulunduğu kat ve ısıcam fiyatı olumsuz etkileyen unsurlar olarak görülmektedir.

Her iki çalışmayı karşılaştırınca; ortak olarak alanın ve mutfak büyüklüğü veya mutfağın hazır olması ve binanın asansörlü olması fiyatı arttıran bir etken iken; gayrimenkul yaşının fiyatı olumsuz etkileyen değişkenlerden biri olduğu karşımıza çıkmaktadır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

TCMB verilerine göre Türkiye’de özellikle en hızlı fiyat artışı yaşanan iller arasında sayılan Aydın, Denizli ve Muğla’da, son yıllarda yaşanan gayrimenkul talebinin ve arzının hızla artmasının sonucu olarak gözle görülür fiyat artışları yaşanmaktadır. Bu da Denizli’de kişilerin hem bir yatırım hem de geleceğe yönelik bir güven unsuru yaratabilmesi açısından gayrimenkul edinmeye daha çok önem vermesine neden olmaktadır. Bu durum, orta gelirli kişileri de konut sahibi edinme açısından hızlı hareket etmeye yöneltmekte, bu da fiyat artışlarını doğrudan etkilemektedir.

Türkiye’de 2016 Şubat ayına ilişkin konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 24,86 ile Aydın Denizli ve Muğla, yüzde 23,26 ile Balıkesir ve Çanakkale ve yüzde 21,37 ile İstanbul olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde 3,40 ile Kilis, Adıyaman ve Gaziantep, yüzde 3,53 ile Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak ve yüzde 4,76 ile Diyarbakır ve Şanlıurfa olduğu görülmüştür (TCMB,2016:3).

Denizli son yıllarda gelişen bir kent ve 2014 yılında büyük şehir olması ve hızla artan nüfusuna paralel olarak ciddi konut ihtiyacının yaşandığı kentlerdendir. Bunun sonucu olarak Evora, Sinpaş, Pera vb. ulusal düzeyde büyük müteahhit firmalarını da kendisine çeken Denizli’de konut ihtiyacının uzun süre devam edeceği, gayrimenkul fiyat artışlarının da bununla paralel şekilde yükselmeye devam edeceği düşünülmektedir.

Bu çalışmanın amacı, Denizli kent merkezinde çeşitli mahallelerde bulunan konutların fiyatlarına etki eden faktörleri belirlemektir. Denizli Büyükşehir kent merkezinde Merkezefendi ve Pamukkale merkez ilçelerinde yer alan, birbirleriyle yakınlık ve farklı konum durumları sebebiyle 10 ayrı sanal bölge oluşturularak farklı mahallelerden seçilen 1000 adet konuttan sağlanan veriler doğrultusunda İstatistik Programından faydalanarak, Aşamalı Regresyon Analizi (Stepwise) yapılmıştır.

Regresyon Analizine tabi tutulan veriler ışığında, anlamlı 10 adet verinin 5’inin fiyatı olumlu etkilediği geri kalan 5’inin ise fiyatları ters yönlü olarak etkilediği görülmüştür. Konutun kullanım alanı (m²), jeneratör ve asansörlü olması, kaloriferli olması, hazır mutfaklı olması fiyatı pozitif yönlü etkilerken, tersine; konutun dubleks olması, müstemilatının varlığı ve ısıcamlı olması ters yönde etkileyerek fiyatını düşürdüğü, yine konutun yaşının büyüdükçe fiyatının azaldığı (konut yaşının küçüldükçe de fiyatın arttığı) ve bulunduğu katla ters orantılı olarak binadaki kat sayısı arttıkça negatif etkileyerek fiyatını azaldığı görülmüştür.

Bu çalışma sonuçları itibarıyla hem konut tüketicileri ve yatırımcılara hem de inşaat ve emlak firmalarına yardımcı olacaktır. Fayda maksimizasyonu hedefleyen tüketiciler konut talep ederlerken konutun hangi özelliklerine önem verdikleri, bu özelliklerin konut fiyatı üzerindeki etkilerinin neler olduğu bu ve benzeri çalışmalarla ortaya konulabilecektir. Aynı ve farklı zamanlarda ve farklı bölgelerde yapılacak bu çalışmalar kar amacı taşıyan inşaat ve emlak firmaları açısından da tüketicilerin arzu ve isteklerini doğrultusunda karar almalarını, yani tüketicilerin hangi tür ve hangi özelliklerde konut inşa edecekleri yönünde karar almalarına faydalı olacaktır.

KAYNAKLAR VE EKLER

- AÇLAR, A. ve ÇAĞDAŞ V. (2002), *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İstanbul.
- AKYOL, T. (2014), *Değerleme Yöntemleri I, Gayrimenkul Değerlemesi Ders Notları*, Sakarya Üniversitesi, Sakarya.
- ALAKBAR, A. (2007), *Hedonik Fiyatlandırma Modeli ve Türkiye Binek Araba Sektörü Üzerine Bir Uygulama*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- ALP, A. ve YILMAZ M. U. (2000), *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, İMKB, İstanbul.
- Appraisal Institute, (2001), *Değerleme Yöntemleri*, İstanbul Üniversitesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sertifika Programı Ders Notları, İstanbul.
- BAL, H. ,(2011),*Gayrimenkul Değerleme Üzerine Ders Notları*, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- BALL,M.J., (1973), “Recent Work on The Determinants of Relative House Prices”, *Urban Studies*, 10, 213-233
- BERBEROĞLU, M. (2009), *Mortgage- İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- BOSTANCI, B. (2008),*Taşınmaz Geliştirmede Değer Kestirim Analizleri ve İstanbul Konut Alanı Örneğinde Bir Uygulama*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi),Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- BOYACIGİL, O. (2003),*Hedonik Fiyatlama Yönteminin İskenderun Kenti Örneğinde Uygulanması*, Çukurova Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Adana.
- BÖREKÇİ, A. (2014), *Gayrimenkul Değerlendirmesinde Coğrafi Bilgi Sistemlerinden Yararlanma Olanakları Adana İli Çukurova İlçesi Güzelyalı Mahallesi Örneği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Çukurova Üniversitesi, Adana.
- ÇİÇEK, U. ve HATIRLI, S. A. (2012), *Isparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Analizi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Mehmet Akif Üniversitesi, Burdur.
- DAŞKIRAN, F. (2015), *Denizli Kentinde Konut Talebinde Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyatlandırma Modeli ile Tahmin Edilmesi*, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt: 8 Sayı: 37.
- DÖKMECİ, V. ve ÖNDER Z. ve YAVAŞ A. (2003), “External Factors, Housing Values, and Rents: Evidence from Survey Data: Fannie Mae Foundation”, *Journal of Housing Research*, Volume 14, Issue 1,83-91.
- DUBİN, R.A., AND SUNG, C.H. (1987), “Spatial Variation in the Price of Housing:Rent Gradients in Non-Monocentric cities”, *Urban Studies*, 24, 205-216
- EĞDEMİR, G. (2001), *İstanbul’da Konut Fiyatlarının Mekansal Analizi*, İstanbul Teknik Üniversitesi,(Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul.

- ERCAN, M. K. ve BAN Ü. (2005), *Finansal Yönetim, Değere Dayalı İşletme Finansı*, Ankara, Gazi Kitabevi.
- GEMİCİ, Ş. A. (2008), *Gayrimenkul Değerlemesi, Maliyet Yaklaşımına Dayalı Bina Değer Tahmin Yöntemi ve İstanbul İli İçin Bir Uygulama*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
- GOODMAN, AC. (1978), “*Hedonic Prices, Price Indices and Housing Markets*”, *Journal of Urban Economics*, 5, 471-484.
- GÖNÜLAL, F. (2009), *Gayrimenkul Değerleme Sürecinde "En Etkin ve Verimli Kullanım" Amaçlı Pazar Analizinin İspartakule Örneğinde İncelenmesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- GÜNGÖR, E. (1999), *Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler*, Yeterlik Etüdü, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.
- HACIOĞLU, N. (2002), *İdari Teşkilatında İş Analizi, Uygulaması ve İş Tanımı El Kitabı*, Balıkesir Üniversitesi Basımevi Müdürlüğü, 1.Basım, Balıkesir.
- HEPŞEN, A. (2007), *Gayrimenkul Finansman Piyasaları*, <http://www.alomaliye.com>, (27/04/2016).
- İNCİ, M. (2008), *Emlak Piyasasında Talebe Etki Eden Faktörler: Muğla İçin Hedonik Fiyatlandırma Modeli Uygulaması*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Muğla Üniversitesi, Muğla.
- KARABAŞ, F. (2010), *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.
- KARACA, H. (2008), *Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- KARAKUŞ, H. H. (2011), *Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir Örneği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Balıkesir Üniversitesi, Balıkesir.
- KAYA, A. (2012), *Türkiye’de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Belirlenmesi*, Uzman Yeterlilik Tezi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İstatistik Genel Müdürlüğü, Ankara. (Web adresi: <http://www.tcmb.gov.tr/kutup-hane/TURKCE/tezler/aslikaya.pdf>, (27/04/2016).
- KAYA, F. (2011), *Gayrimenkul Değerlemeleri ve Değerlemelerin Vergi Üzerindeki Etkileri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- KIZILOĞLU, Ş. (2005), *Gayrimenkul Rehberi*, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık.
- KÖKTÜRK, E. (2011), *Taşınmaz Değerlemesi*, İstanbul, Seçkin Yayıncılık.
- MÜLAYİM, Z. G. (1994), *Tarımsal Değer Bıçme (Genel-Özel-Yasal)*, Ankara, Yetkin Yayınları.
- NUHOĞLU, B. A. (2007), *Gayrimenkul Değerleme*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), On Dokuz Mayıs Üniversitesi, Samsun.
- ÖZPAK, T. (2006), *Taşınmaz Değerlemesi ve Sınırlı Ayni Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

- SAVURAN, O. İ. (2008), *Gayrimenkul Fiyat Endeksleri ve İstanbul Etiler Bölgesinde Konutlar İçin Hedonik Fiyat Endeksi Uygulaması*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- SELİM, S. (2008), *Türkiye’de Konut Fiyatlarının Belirleyicileri: Hedonik Regresyon Modeli*, Doğu Üniversitesi Dergisi, Sayı:9, Syf:65-71.
- SERMAYE Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti şirketlere ve bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ, Ankara, Seri:VIII No: 35)
- SERMAYE Piyasası Kurulu Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları,(2006),Gayrimenkul Değerleme Esasları,İstanbul.
- SEVGENER, A.S. Hacırüstemoğlu, R. (1998), *Yönetim Muhasebesi*, Alfa Yayınları, 5.baskı, s.37.
- ŞAHİN, D. (2010), *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi, Ankara.
- TANRIVERMİŞ, H. (2016), *Gayrimenkul Değerlemesi Esasları, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları*, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- TATOĞLU, H. E. (2008), *Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman / Ankara Bölgesinde Bir Uygulama*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi, Ankara
- TEKELİ, İ. (1991), *Kent Planlaması Konuşmaları*, Ankara, TMMOB Mimarlar Odası Yayıncılık.
- TELOĞLU, Ö. F. (1997), *Gayrimenkul Mevzuatı ve Gayrimenkul Değerlendirmesi ile Gayrimenkulün Piyasa Değerinin Belirlenmesinde Yeni Bir Yapısal Düzenleme Olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Fakültesi İşletme Yönetimi ve Organizasyon Doktora Programı, İstanbul.
- TÖRE, E. (2004), *Gayrimenkul Değerlemesi*, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Yüksek Okulu Yayınları.
- TÜREOĞLU, Z. E. (2008), *Konut Finansmanı Sisteminde Gayrimenkul Değerlemesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- TÜRKİYE Cumhuriyet Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü, (2016), *Konut Fiyat Endeksi*, Ankara, (27/04/2016).
- UTKUCU, T. (2007), *Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Etkileyen Unsurlar*, *Vergi Dünyası Dergisi*, 305-311.
- URAL, A. ve KILIÇ İ. (2005), *Bilimsel Araştırma Süreci ve SPSS ile Veri Analizi*, Ankara, Detay Yayıncılık.
- ÜÇDOĞRUK, Ş. (2001), “İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler-Hedonik Yaklaşım” *Dokuz Eylül Üniversitesi, İİBF Dergisi*, 16(2):149-161.
- ÜRETen, A. (2007), *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti*, Gazi Üniversitesi, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara.
- WABE, J.S. (1971), “*A Study of House Prices as A Means of Establishing The Value of Journey Time, The Rate of Time Prefecence An The Valuation of Some Aspects of*

- Environment in The London Metropolitan Region*”, Applied Economics, December, 3, 247-256
- YAHŞI, E. (2007), *Konut Değerlemesi ve Konut Değerlerini Etkileyen Faktörlerin Regresyon Analizi ile İncelenmesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- YALÇIN, E. (2015), *Uluslararası Finansal Raporlama*, İstanbul, Seçkin Yayıncılık.
- YALÇIN, S. (2006), *Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- YAYAR, R., KARACA S. S. (2014), “*Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi:TR83 Bölgesi Örneği*” *Ege Akademik Bakış Dergisi*, Cilt:14,Syf:509-518.
- YAYAR, R., GÜL D. (2014), *Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonik Tahmini*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Eskişehir.
- YAZICI, C. T. (2006), *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri* Yayımlanmamış Ders Notları, İstanbul Teknik Üniversitesi,İstanbul.
- YOMRALIOĞLU, T. (1997), *Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı,Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri*, Trabzon, Jefod Yayıncılık.

EKLER

Tablo 2.1. Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Literatür Çalışması

| Çalışanın Adı | Veri Dönemi | Yöntem | Değişkenler | Sonuç - Bulgu |
|-------------------|--------------------------|--|--|--|
| İnci , 2008 | Ekim - Aralık 2007 Muğla | Hedonik Fiyatlandırma Yöntemi | Isınma, binanın bulunduğu yer, | Dairenin kaloriferli ve cadde üzerinde olmasının dairenin hedonik fiyatını % 15 birim arttırdığı, Deniz gören dairenin % 31 lik artış görülmüştür. |
| Tatoğlu, 2008 | 2008 - Ankara | Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir Yöntemi, Maliye Yöntemi | Ankara Eryaman bölgesindeki evlerin yapı özellikleri | Tüm konutların teknik özellikleri, kullanım alanları, yaşları aynı ve çok benzer yapıya sahip olup, içsel unsurlar arasında değeri etkileyen veri farklılıklarından minimize olduğu görülmüştür. |
| Yahşi, 2007 | 2006 – 2007 İstanbul | Regresyon Analizi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 340 adet konut yapı özellikleri | Konut kredisi kullanılarak satın alınan ve teminat niteliği taşıyan 340 adet konut değerlendirme raporunda elde edilen verilerle yapılan regresyon analizinde, konut değerine etki eden faktörlerin konutun brüt alanı, oda sayısı, arsa payı, manzara, konutun konumlu olduğu bölgenin hitap ettiği gelir grubu, mülkiyet durumu ve otopark sahibi olduğu sonucuna varılmıştır. |
| Karakuş, 2011 | 2011 - Ocak Balıkesir | Kapitalizasyon Oranı Analizi | Balıkesir İli mahalleler arasında farklılık tespiti | Gayrimenkulün; Bahçelievler, Paşaalani, Atatürk ve Kuvayi Milliye mahallelerinde metrekaresi birim fiyatının yüksek olduğu, cadde üzeri olması |
| Berberoğlu, 2009 | 2009 – Ocak Trabzon | Anova Analizi | Trabzon İlinde; yaş, cinsiyet, meslek gibi farklılıkların Mortgage kredisine etkisi | Yurtdışında iyi ekonomik seyrin varlığı kişilere güven vermesi ayrıca faiz oranlarının düşüklüğü sebebiyle mortgage kredilerinin normal çalışırken, Türkiye’deki olumsuz ekonomik koşullar, güvensiz ortam ve yüksek faiz oranları ülkemizde mortgage nin tam olarak uygulamada zor olduğunu göstermektedir. |
| Yayar – Gül, 2014 | 2014 - Mersin | Hedonik Fiyatlama Modeli, Doğrusal yarı logaritmik ve tam logaritmik Regresyon Analizi | Mersin İlinde farklı verilerden yola çıkılarak gayrimenkul tercihleri üzerinde bir çalışmadır. | Mersin’de yapılan bu çalışma da; konut seçiminde, oda, balkon, boya,havuz, işe uzaklık anlamlılık bulunmazken. Konutun alanın, mutfak büyüklüğünün, pazara uzaklığının, banyo sayısının artması, konutun garaja, merkezi uydu sistemine, özel güvenliğe ve asansöre sahip olması konut fiyatlarını artırdığı belirlenmiştir. |

| | | | | |
|------------------------|----------------------|--|--|--|
| Daşkiran, 2015 | 2015 – Denizli | Hedonik Fiyatlama Modeli ve Regresyon Analizi | Denizli’de Hedonik Fiyat Modeli ve Regresyon Analizi kullanılarak niteliği artıkcı gayrimenkul fiyatlarının da arttığı yönünde bir eğilim olup olmadığı. | Modellere katılan değişkenlerden altı tanesi (Oda, Balkon, Boya, Havuz ve İşuzak) hiçbir modelde istatistiksel olarak anlamlı bulunamamıştır. Konutun kullanım alanının, mutfak büyüklüğünün, pazara uzaklığının, banyo sayısının artması, konutun garaja, merkezi uydu sistemine, özel güvenliğe ve asansöre sahip olması konut fiyatlarını artırdığı belirlenmiştir. Tersine, konutun bahçeye sahip olması, site içinde olması, toplu taşıma araçlarına uzak olması ve eski olması konut fiyatlarını azalttığı tespit edilmiştir. |
| Çiçek ve Hatırlı, 2012 | 2012 – Ekim, Isparta | Hedonik Fiyatlama Modeli | Isparta’da Hedonik Fiyatlama Modeli kullanılarak Isparta kent merkezinde konut fiyatlarına etki eden en önemli faktörler tesbit edilmeye çalışılmıştır. | Isparta İli’nde konut fiyatlarını etkileyen en önemli faktör şehir merkezine uzaklık olarak tahmin edilmiştir. Şehir merkezine yaklaştıkça konutun fiyatı % 89,67 oranında artmaktadır. Ancak şehir merkezine yakın olan bölgelerde çok fazla boş arsa bulunmamaktadır. Bu yüzden yeni yapılacak olan konutların şehir merkezine çok yakın olma ihtimali de düşüktür. Şehir merkezinde konut üretiminin gerçekleşmesi, eski yapıların yıkılarak yenilerinin yapılması ile mümkün olabilecektir. Ayrıca Isparta İli’nde Adliye, Emniyet Müdürlüğü, Otogar ve AVM gibi önemli unsurların birarada olduğu muhitte yeni yaşam alanları oluşturularak hanehalklarının konut ihtiyacı giderilmeye çalışılmaktadır. |
| Üçdoğruk,2001 | 2001 - İzmir | Hedonik Fiyatlama Modeli | konutun kendi özellikleri (oda sayısı ısıtma sistemi, salon zemin, pencere, çatı yalıtımı vb.) ve dış özellikleri de bağımsız değişkenler olarak modele konulmuştur | Kantitatif değişkenli hedonik modelde oda sayısı istatistiksel olarak anlamsız çıkmıştır. Diğer modelde kat kaloriferinin, merkezi kaloriferin ve jeotermal enerjinin sobaya göre emlak fiyatını artırdığı görülmüştür. |
| Boyacıgil,2003 | 2003 – İskenderun | Hedonik Fiyatlandırma Ve Koşullu Değerleme Yöntemi | Çalışmada, genel, yerel ve konuta ait yeşil alan varlığı, hava kalite tesisi, gürültü düzeyi ve sosyal donatı alanlarının belirli düzeyleri ile konut fiyatları arasındaki ilişkiyi, hedonik fiyatlandırma ve koşullu değerlendirme yöntemlerini | Hedonik fiyatlandırma yöntemi sonucunda nitelikli bir kentsel çevre ile konut fiyatları arasında olumlu yönde yüksek bir ilişki olduğu saptanmıştır. |

| | | | | |
|-------------|----------------|--|--|--|
| | | | kullanarak ortaya koymaya çalışmıştır. | |
| Selim, 2008 | 2008 – Türkiye | Hedonik Regresyon Modeli ve Yarı Logaritmik Form | Konutların fiziksel özellikleri | Konut fiyatlarını etkileyen en önemli değişkenleri, konutun tipi, yapı türü, oda sayısı konutun büyüklüğü ve diğer yapısal değişkenlerden konutun su sistemi, havuz, doğal gazı sahip olması olarak belirlemiştir. |